



EMPERADOR PROPERTIES

Madrid, a 28 de abril de 2023

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Emperador**”, la “**Sociedad**” o la “**Compañía**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un auditor independiente (KPMG)
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestion Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de Auditoria de las Cuentas Anuales Individuales emitido por un auditor independiente (KPMG)
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad (Manual de Procedimiento Interno)

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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



# Informe de Auditoría de Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana, 259 C  
28046 Madrid

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas** **emitido por un Auditor Independiente**

A los accionistas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. por encargo de la Junta General de Accionistas

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Tal y como se menciona en la nota 10 (a) de la memoria consolidada adjunta, al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe del pasivo no corriente del balance consolidado adjunto Deudas con entidades de crédito L/P incluye 73.518 miles de euros correspondientes al importe pendiente de pago en relación con un contrato de financiación suscrito por la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. con una entidad financiadora. Al 31 de diciembre de 2022, la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. incumplía con uno de los ratios exigidos por el mencionado contrato de financiación (ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda), lo que, de acuerdo con dicho contrato, podría dar lugar a que las cantidades adeudadas por la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. fueran declaradas vencidas y exigibles por parte de la entidad financiadora. Adicionalmente en la mencionada nota 10 (a) los administradores detallan que la Sociedad subsanará el mencionado incumplimiento a través de las acciones necesarias recogidas en los derechos de cura incluidos en el clausulado del mencionado contrato de financiación, hecho este que se ha producido el 26 de abril de 2023, mediante la cancelación anticipada de parte de la deuda correspondiente a dicho contrato, por importe de 1.700 miles de euros, restaurando a esa fecha el cumplimiento del ratio financiero antes mencionado.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo, como consecuencia del incumplimiento del mencionado ratio financiero al 31 de diciembre de 2022, las cantidades adeudadas se deben clasificar como pasivo corriente a dicha fecha. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe del pasivo no corriente del balance consolidado Deudas con entidades de crédito L/P y el epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado Deudas con entidades de crédito C/P se encuentran sobrevalorado e infravalorado, respectivamente, en 73.518 miles de euros.

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 con salvedades.

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

---

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

Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 4 d) y 6)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, que se corresponde con bienes inmuebles destinados total o parcialmente a la obtención de rentas, o a su venta fuera del curso normal de la operativa. El Grupo evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado a través de la tasación de un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores y Dirección del Grupo, así como el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación de dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas consolidadas adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las mismas se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido principalmente, entre otros, el entendimiento del proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las valoraciones utilizadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información aplicable al Grupo.

#### Aportaciones no dinerarias recibidas del Accionista Único (véanse notas 4, 6 y 9)

Tal y como se describe en las notas 6 y 9 de la memoria consolidada adjunta, el 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único de la Sociedad dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad dominante por importe de 30.000 miles de euros mediante la emisión de 30.000.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. El importe de la aportación no dineraria ha sido determinado, conforme exige la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil. Asimismo, tal como se indica en la nota 4, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido contablemente como un ajuste en "Prima de emisión". Esta transacción, que según el marco normativo aplicable debe reconocerse por su valor razonable ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales adjuntas, por lo que hemos considerado que la misma constituye un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, principalmente entre otros, la lectura y entendimiento de la escritura de aportación no dineraria, así como del informe del experto independiente. Por otro lado, hemos revisado la razonabilidad del valor razonable asignado a los activos aportados determinado por el experto independiente, así como de su correspondiente registro contable. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales sobre dicha transacción cumple con los requerimientos del marco normativo de información aplicable a la Sociedad.

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

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad de los administradores 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 consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los 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.

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 Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Gustavo Rodríguez Pereira  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17564  
28 de abril de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/08659

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e informe de gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2022  
 (Expresado en miles de euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021 (*)</u>
Inversiones inmobiliarias	6	649.987	147.282
Terrenos		304.013	45.311
Construcciones		344.551	101.229
Otras instalaciones		1.423	742
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a L/P	7 y 18	37.461	5.243
Créditos a empresas del grupo		37.461	5.243
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 11	34.510	960
Instrumentos financieros derivados		30.331	-
Otros activos financieros L/P		4.179	960
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>721.958</b>	<b>153.485</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.126	149
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		569	92
Activos por impuestos corrientes	12	248	-
Otros créditos con las Adm. Públicas	12	309	57
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a C/P	18	2.933	-
Créditos a empresas del grupo		2.933	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	13.215	2.047
<b>Total activos corrientes</b>		<b>17.274</b>	<b>2.196</b>
<b>Total activo</b>		<b>739.232</b>	<b>155.681</b>

(\*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 (*)
Capital	9a	102.056	71.103
Capital social		102.056	71.103
Prima de emisión	9b	274.184	1.137
Reservas en sociedades consolidadas	9c	664	506
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(31)	(2)
Acciones propias	9d	(125)	-
Resultado del ejercicio	9f	(719)	129
 Ajustes por cambios de valor	11	29.262	(631)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>405.291</b>	<b>72.242</b>
 Deudas a largo plazo	10	324.265	78.144
Deudas con entidades de crédito L/P		319.121	76.713
Pasivos por derivado financiero		-	340
Otros pasivos financieros L/P		5.144	1.091
Pasivos por impuesto diferido		-	290
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>324.265</b>	<b>78.434</b>
 Deudas a corto plazo	10	5.184	4.250
Deudas con entidades de crédito C/P		5.184	4.250
Otros pasivos financieros C/P		-	-
 Deudas con empresas del grupo y asociados a C/P		125	-
 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.367	755
Proveedores		3.844	711
Otras deudas con Administraciones Públicas	12	197	44
Otros acreedores		326	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>9.676</b>	<b>5.005</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>739.232</b>	<b>155.681</b>

(\*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidado a 31 de diciembre de 2022  
 (Expresado en miles de euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada</u>	Nota	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021 (*)</u>
Importe neto de la cifra de negocio	15	22.297	2.609
Ingresos por arrendamientos		22.297	2.609
Gastos por amortización	6	(4.471)	(537)
Otros gastos de explotación		(10.564)	(1.084)
Servicios exteriores		(6.821)	(890)
Tributos		(3.743)	(194)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	6	(3.757)	-
<b>Resultado de las operaciones</b>		<b>3.505</b>	<b>988</b>
Ingresos financieros		477	14
De valores negociables y otros instrumentos financieros		477	14
Gastos financieros	10	(5.767)	(628)
Por deudas con terceros		(5.767)	(628)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.005	-
<b>Resultado financiero</b>		<b>(4.285)</b>	<b>(614)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(780)</b>	<b>374</b>
Impuesto sobre beneficios	12	61	(245)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(719)</b>	<b>129</b>

(\*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en miles de euros)

<b>A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		(719)	129
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)		29.893	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
<b>Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)</b>		<b>29.174</b>	<b>129</b>

<b>B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultados neg. Ej. anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>Acciones propias</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>Saldo a 3 de septiembre de 2021 (*)</b>	<b>71.103</b>	<b>1.137</b>	<b>506</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(631)</b>	<b>-</b>	<b>72.113</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	129	-	-	129
Operaciones con socios y propietarios								
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>71.103</b>	<b>1.137</b>	<b>506</b>	<b>(2)</b>	<b>129</b>	<b>(631)</b>	<b>-</b>	<b>72.242</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(719)	29.893	-	29.174
Operaciones con socios y propietarios								
- Ampliación de capital	30.953	273.047	-	-	-	-	-	304.000
- Distribución de resultados	-	-	158	(29)	(129)	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	(125)	(125)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>102.056</b>	<b>274.184</b>	<b>664</b>	<b>(31)</b>	<b>(719)</b>	<b>29.262</b>	<b>(125)</b>	<b>405.291</b>

(\*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de flujos de efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021 (*)</u>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u></b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(780)</b>	<b>(614)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>12.513</b>	<b>1.151</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6	4.471	537
Correcciones valorativas por deterioro	6	3.757	-
Ingresos financieros (-)		(477)	(14)
Gastos financieros (+)		5.767	628
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.005)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.588</b>	<b>(1.910)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(977)	(149)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		467	755
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		3.098	(2.516)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(5.290)</b>	<b>(614)</b>
Cobro de intereses (+)		477	14
Pagos de intereses (-)		(5.767)	628
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>9.031</b>	<b>1.987</b>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u></b>			
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Créditos con empresas del grupo y asociadas (+/-)		-	-
<b>Efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u></b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.000</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+/-)		4.000	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(1.861)</b>	<b>-</b>
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.861)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>11.170</b>	<b>1.987</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		2.047	60
<b>Efectivo o equivalentes al final de periodo</b>		<b>13.215</b>	<b>2.047</b>

(\*) Cifras no auditadas

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

### (1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó en España como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019. Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a Emperador Properties SOCIMI, S.A. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

Emperador Properties SOCIMI, S.A., es la Sociedad Dominante de un grupo formado por sociedades dependientes (el "Grupo"), Ankasons Properties S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U. y tiene como principal accionista a la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Asimismo, la Sociedad Dominante también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registro especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios.

El Grupo, tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamientos a terceros) de oficinas.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., S.A.S., sociedad domiciliada en Singapur, el accionista principal de la Sociedad a fecha de las presentes las Cuentas Anuales Consolidadas.

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 3 de septiembre 2021, el entonces Accionista Único decide aprobar la opción por el régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), por lo cual, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad Dominante es el que se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

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

La Sociedad Dominante 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. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 (en adelante LSOCIMI) establece las siguientes modificaciones específicas:

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad/ entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad / entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs - MAB-SOCIMIs).

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

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

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

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

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
  - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
  - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

En relación con los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

del grupo que han generado beneficio durante dichos ejercicios no han distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

### Sociedades dependientes

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

- La Sociedad Dominante devino titular el 3 de septiembre de 2021 de 71.043.406 participaciones de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe de 71.043.406 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.
- La Sociedad Dominante devino titular el 7 de junio de 2022 de 150.000 acciones de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. representativas del 100% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 300.000.000 de euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

Ambas sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI.

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, así como el método aplicado para su consolidación:

### 2022

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	España	(1)	KPMG	-	Dominante
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG	3 septiembre 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG	7 junio 2022	100%

### 2021

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	España	(1)	KPMG	-	Dominante
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG	3 septiembre 2021	100%

### Domicilio Social

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

A 31 de diciembre de 2022 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada salvo la Sociedad dominante.

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(a) Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil ;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y el RD 1159/2010 por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- 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.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, se haya dejado de aplicar.

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 7.598 miles de euros (negativo de 2.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Por otro lado el Grupo presenta un resultado consolidado negativo de 719 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (positivo de 129 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

**(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al Importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualaran a los correspondientes resultados reales.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros 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.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad Dominante encargan a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

En relación con las inversiones inmobiliarias, el precio de mercado de los activos durante el primer año de adquisición corresponderá con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en 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 Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, procediendo a registrar resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades cuando dichos requisitos no se cumplan.

Duración de los contratos de arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en los que se fija un periodo de duración mínima con determinados periodos de extensión. En la mayor parte de los casos existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios y la decisión unilateral de extensión de los mismos depende finalmente del arrendatario. En los casos en los que el Grupo tiene un derecho incondicional a rescindir el contrato tras un periodo mínimo estipulado, de cara a la valoración de ciertos pasivos financieros (en concreto, respecto a las fianzas por arrendamiento con interés implícito), la cual depende de la duración de los mismos, los Administradores de las sociedades del Grupo proceden a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

(c) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante. Todas las sociedades del Grupo operan exclusivamente en España y en euros.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

### (d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, algunas partidas de estos estados financieros consolidados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas de las presentes cuentas anuales consolidadas.

### (e) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2022 y el 2021 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.

### (f) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio no se han producido cambios en las estimaciones contables.

#### **Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

### (3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de las pérdidas de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS 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.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI además establece las obligaciones de distribución de resultados. La forma de repartir dividendos a sus accionistas, una vez atendidas las obligaciones legales, será la siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones/participaciones a que se refiere el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

La distribución deberá acordarse dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad Dominante consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

**(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son las correspondientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**(a) Sociedades dependientes**

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las sociedades dependientes han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

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

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 se ha integrado en el perímetro de consolidación por primera vez la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Con fecha 9 de junio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30.000 miles de euros con prima de emisión por 270.000 miles de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las acciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U.

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 se había integrado al perímetro de consolidación la sociedad Ankasons Properties S.L.U. Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043 miles de euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.L.U.. por importe de 71.043 miles de euros y una prima de emisión por importe de 1.137 miles de euros.

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

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

### **(b) Homogeneización de partidas**

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas las Cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

### **(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera**

Las transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquellas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

En la presentación del estado de flujos de efectivo consolidado, los flujos procedentes de transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se producen.

El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo consolidado como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".

Las diferencias positivas y negativas que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a euros de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

### **(d) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes cuentas anuales consolidadas recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el que se incurren.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las siguientes:

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

Los elementos registrados bajo este epígrafe que estén en construcción para su uso como inversión inmobiliaria, o cuyo uso esté aún por determinar, se registran a su precio de coste deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos al igual que la de otras inversiones inmobiliarias comienza cuando las mismas están listas para el uso para el que fueron concebidos.

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance consolidado como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del vuelo y posteriormente se valora el crédito sobre la base de la tasa efectiva de rentabilidad, reconociéndose como ingresos financieros los rendimientos devengados.

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de las tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de julio de 2022. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son período utilizado de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

El Grupo evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de valor correspondientes al fondo de comercio no son reversibles. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

**(e) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

*(ii) Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

El Grupo reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurren.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

### (f) Instrumentos financieros

#### a. Clasificación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

#### b. Activos financieros

Los activos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

##### Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

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

### Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

### Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activo a coste amortizado.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Intereses recibidos de activos financieros

El Grupo reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, el Grupo registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

### Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

### c. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

### Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

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

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

### Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

## **EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

### Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

#### **(g) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

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

#### **(h) Provisiones**

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

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

#### **(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

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

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

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

### (j) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener la aplicación del anteriormente citado régimen de SOCIMI, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

Valoración

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

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dinerada de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas anuales consolidadas del grupo.

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

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

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

**(l) Información financiera por segmentos**

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

**(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

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

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

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

**(n) Medioambiente**

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria consolidada.

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

**(5) GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Factores de riesgo financiero

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

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

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

(i) Riesgo de mercado

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

(ii) Riesgo de tipo de cambio

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

(iii) Riesgo de precio

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

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

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

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

(v) Riesgo de crédito

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

(vi) Riesgo de liquidez

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

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 7.598 miles de euros (negativo por importe de 2.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), es decir el activo corriente supera al pasivo corriente por dicho importe.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

**(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias corresponden a edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 31.12.2021</i>				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>45.311</b>	<b>101.229</b>	<b>742</b>	<b>147.282</b>
Altas	259.829	312.241	14.774	586.844
Altas amortización acumulada	-	(63.575)	(12.335)	(75.910)
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(2.714)	(1.757)	(4.471)
Deterioro de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
<i>Saldo a 31.12.2022</i>	<b>304.013</b>	<b>344.551</b>	<b>1.423</b>	<b>649.987</b>
Coste	305.140	417.509	16.330	738.978
Amortización acumulada	-	(70.328)	(14.907)	(85.234)
Deterioro acumulado de valor	(1.127)	(2.630)	-	(3.757)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>304.013</b>	<b>344.551</b>	<b>1.423</b>	<b>649.987</b>

El Grupo ha adquirido una nueva inversión inmobiliaria durante el ejercicio 2022 por importe de 510.914 miles de euros, que se corresponden con el edificio de oficinas "Torre Emperador Castellana" con 60.142 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, en 52 plantas, y 1.177 plazas de aparcamiento de coches y 10 de moto. Dicho edificio se construyó en la parcela situada en la confluencia del Paseo de la Castellana con la calle Arzobispo Morcillo, solar de 7.500 metros cuadrados de superficie adquirido en el ejercicio 2001 por un importe de 188 millones de euros al Real Madrid Club de Fútbol.

A 31 de diciembre de 2022, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 82,74% del total de superficie alquilable.

A 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias en la sociedad Ankasons tiene contratos de arrendamiento firmados que representan un 79,07% del total de superficie alquilable (89,65% a 31 de diciembre de 2021).

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 03.09.2021</i>				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
<b>Valor Neto Contable</b>	-	-	-	-
Altas	45.311	105.268	1.556	152.135
Dotación para la amortización	-	(4.039)	(814)	(4.853)
<i>Saldo a 31.12.2021</i>				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>45.311</b>	<b>101.229</b>	<b>742</b>	<b>147.282</b>

El Grupo incorporó al perímetro inversiones inmobiliarias durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Las altas se corresponden con el edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona. Dicha adquisición se hizo mediante aportación no dineraria que se realizó con una plusvalía de 1.136.807 euros, reconociéndose en el activo como mayor valor de la inversión inmobiliaria.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Deterioro de inversiones inmobiliarias**

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

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

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

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

El Grupo procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors ("Libro rojo") con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de efectivo de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Durante el presente ejercicio, el Grupo reconoció una pérdida por deterioro de valor por importe de 3.757 miles de euros del edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U.. Dicha pérdida se fundamentó básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2022. La metodología utilizada son

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022

(Expresada en miles de euros)

los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son períodos de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información cuantitativa sobre las tasas de salida ("Exit Yield") utilizados en la medición del valor razonable:

	2022	2021	2022	2021
	Tasas de salida	Tasas de salida	Tasas de descuento	Tasas de descuento
Oficinas	3,25% - 4,7%	4,3% - 4,9%	5,5% - 7,6%	4,5 % - 6%

### Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

### Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 14.411 miles de euros (367 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

### Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2022 es como sigue (en miles de euros):

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Emperador Castellana	17,26%	101.259	(13.587)	87.672
Torre Diagonal One	20,93%	31.878	(1.364)	30.514395

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Diagonal One	10,35%	15.585	(418)	15.167

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2022 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Ingresos por arrendamiento	15.619	1.922
Refacturación de gastos	6.678	687
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(785)	(2.091)
Gastos directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(1.000)	(389)

(\*) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros gastos

**Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías**

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

Adicionalmente, con fecha 21 de marzo de 2022, la Sociedad Dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un contrato de financiación con la entidad Caixabank, S.A., Sucursal en España por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado por el inmueble "Torre Emperador Castellana" (véase nota 10).

**(7) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre:

	Miles de Euros			
	<u>31-dic-2022</u>		<u>31-dic-2021</u>	
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b><i>Activos financieros a valor razonable</i></b>				
Inversiones financieras a largo plazo			-	-
Derivados (nota 11)	30.331	-	-	-
<b><i>Activos financieros a coste amortizado</i></b>				
Inversiones financieras a largo plazo				
Depósitos y fianzas	4.179	-	960	-
<b><i>Activos financieros a coste amortizado</i></b>				
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	569	-	92
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	37.461	2.933	5.243	-
	<u>71.971</u>	<u>3.502</u>	<u>6.203</u>	<u>92</u>

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

Inversiones financieras a largo plazo

El epígrafe de Activos por derivados financieros a largo plazo recoge el importe correspondiente a las operaciones con derivados financieros con valoración favorable para el Grupo cuyo plazo de liquidación sea superior a un año (véase nota 11).

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

Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019, la sociedad dependiente, Torre Espacio Emperador, S.A.U. firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. con un tipo de interés fijo de 2,5%. Con fecha 18 de junio de 2020, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros de dicho préstamo. Durante el ejercicio 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas; (i) el 20 de enero de 2021 por importe 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe 12.000 miles de euros.

El 31 de marzo de 2022 se procedió a la condonación parcial de dicho préstamo por el importe de las reservas voluntarias que había en balance 40.129 miles euros.

A 31 de diciembre de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 28.193 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 6.878 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021 se suscribió con el entonces Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte Ltd un contrato de crédito por importe máximo de 5.200 miles de euros con vencimiento a cinco años y tipo de interés fijo del 1,5% anual pagadero a vencimiento. El 8 de junio de 2021 Megaworld Land Singapore Pte Ltd dispuso de 4.200 euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales.

A 31 de diciembre de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 5.200 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 123 miles de euros. (43 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

**(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos**

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre es la siguiente:

<b>31 de diciembre de 2022</b>	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto					
Derivados (nota 11)				5.007	25.323
Activos financieros a coste amortizado					
Depósitos y fianzas		960	3.219		
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.126				
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	2.933				37.461
	<b>4.059</b>	<b>960</b>	<b>3.219</b>	<b>5.007</b>	<b>62.784</b>

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

<b>31 de diciembre de 2021</b>	2022	2023	2024	2025	Años posteriores a 2025
Activos financieros a coste amortizado					
Depósitos y fianzas	-	-	960	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	92	-	-	-	-
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	-	5.243	-	-	-
	<b>92</b>	<b>5.243</b>	<b>960</b>	-	-

**(8) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

	Miles de euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Tesorería	13.215	2.047
	<b>13.215</b>	<b>2.047</b>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al cierre de los ejercicios 2022 y 2021.

**(9) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

El 3 de septiembre de 2021 el Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 1.137 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente el 7 de junio de 2022, el Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad Dominante mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., actualmente denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. mediante la emisión de 30.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros.

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 952.364 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 3.047 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre del 2022 es de 4,20 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre son los siguientes:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd.	99,04%	100,00%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	<u>0,96%</u>	<u>0,00%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Desde la salida a bolsa el día 19 de diciembre de 2022 hasta la fecha no se ha producido ningún movimiento en las acciones en circulación.

### (b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

### (c) Reservas

#### Reserva legal

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva legal hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

#### Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta "Reservas consolidadas" a 31 de diciembre de 2022 y 2021, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Ankasons Properties, S.L.U.	664	506
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	-
	<u>664</u>	<u>506</u>

(d) **Autocartera**

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 125 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante no ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

(e) **Aportaciones al resultado consolidado**

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2022 es la siguiente:

Sociedad	31.12.2022		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(591)	(935)	(1.526)
Ankasons Properties, S.L.U.	(2.904)	281	(2.623)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	2.776	654	3.430
<b>Total</b>	<b>(719)</b>	<b>-</b>	<b>(719)</b>

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2021 es la siguiente:

Sociedad	31.12.2021		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(29)	-	(29)
Ankasons Properties, S.L.U.	158	-	158
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>129</b>

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

**(10) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

**(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de Euros			
	31-dic-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
A coste amortizado				
Deudas con entidades de crédito	319.121	5.184	76.713	4.250
Otros pasivos no corrientes	5.144	-	1.091	-
Deudas con empresas del Grupo y asociados a C/P	-	125	-	-
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	-	4.170	-	711
<i>Pasivos financieros a valor razonable</i>				
Derivados (nota 11)	-	-	340	-
<b>Total pasivos</b>	<b>324.265</b>	<b>9.479</b>	<b>78.144</b>	<b>4.961</b>

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" recoge dos préstamos formalizados el 30 de mayo de 2019 y el 21 de marzo de 2022 con Caixabank, S.A., cuyo saldo vivo a 31 de diciembre de 2022 es de 77.310 miles de euros y 246.996 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado con la sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 83.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 7.000 miles de euros, dispuesto el 31 de mayo de 2021. El préstamo vence el 30 de mayo de 2026. El tipo de interés aplicable es del Euribor a 6 meses + 1,40% y el tipo de interés efectivo es de 2.63%

El segundo de los préstamos, formalizado con la sociedad dependiente Torre Espacio Emperador, S.A.U., está compuesto por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 254.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B (revolving) cuyo importe asciende a 3.000 miles de euros. El préstamo vence el 21 de marzo de 2029. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,30% y el tipo de interés efectivo es del 16.25%.

Ambas operaciones están sujetas al cumplimiento de ratios financieros: ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 1,1x y LTV (loan to value) inferior al 65%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se cumplen ambos ratios financieros excepto el de ratio de cobertura del servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2022 en el caso del primero de los préstamos formalizado con la sociedad dependiente Ankasons Properties SLU.

No obstante, con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y dentro de los plazos establecidos en el correspondiente contrato de financiación de la sociedad dependiente, el Grupo subsanará el mencionado incumplimiento a través de las acciones necesarias recogidas en los derechos de cura incluidos en el clausulado del mencionado contrato de financiación (ingresando en una cuenta depósito el importe correspondiente para poder cumplir con el mencionado ratio financiero, o en su caso amortizando anticipadamente el préstamo por dicho importe).

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

El epígrafe de "otros pasivos no corrientes" recoge tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2022 "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento de los inmuebles descritos en la Nota 5, las cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

**(11) INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Derivados de cobertura	Importe nocional	Miles de euros
		Valor razonable
<i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>		Activo no corriente
		31.12.2022
Permutas de tipo de interés	314.980	30.331
Total derivados de cobertura	314.980	30.331

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Derivados de cobertura	Importe nocional	Miles de euros
		Valor razonable
<i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>		Pasivo no corriente
		31.12.2021
Permutas de tipo de interés	62.250	(340)
Total derivados de cobertura	62.250	(340)

(a) Tipos de interés

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

Los activos por derivados a 31 de diciembre de 2022 (pasivos por derivados 31 de diciembre de 2021) recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados:

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

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

- ii. El 24 de febrero de 2016 y el 22 de mayo de 2019 con las entidades financieras ING Bank N.V.(cedido a Caixabank. S.A. el 21 de marzo de 2022) y Caixabank, S.A. con vencimiento en 5 de mayo de 2023 siendo el tipo fijo establecido el 0.689% y el 0,2064% respectivamente y un tipo variable del Euribor a 3 meses.
- iii. El 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera Caixabank, S.A. con vencimiento en 21 de marzo de 2029 siendo el tipo fijo establecido el 1,1684% y un tipo variable del Euribor a 3 meses.

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

### (b) Coberturas de los flujos de efectivo

A 31 de diciembre de 2022 el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto (neto de efecto impositivo) asciende a 29.262 miles de euros (631 miles de euros negativos en 2021).

	Miles de euros	
	Ingresos / (Gastos)	
	31.12.2022	31.12.2021
Permutas de tipos de interés	29.262	(631)

En ejercicio 2022 el Grupo en la partida de resultados financieros un importe de 1.005 miles de euros como consecuencia de la discontinuación de la relación de cobertura derivada de la operación de refinanciación efectuada en marzo del ejercicio 2022 (véase nota 10) debido a los cambios del valor razonable designados en la relación de cobertura original.

## (12) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros			
	31-dic-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activo por impuesto corriente	-	248	-	-
Otros créditos con las AA.PP.	-	309	-	57
	-	558	-	57
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	-	-	290	-
Otras deudas con las AA.PP.	-	197	-	44
	-	197	290	44

El Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2018 – 2021 de los principales impuestos que le son aplicables.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, prescriben a los 10 años a contar desde el

## EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, el Grupo deberá acreditar las bases imponibles negativas, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Con fecha 30 de Junio de 2022, se ha recibido por parte de la Administración Tributaria comunicado de inicio de actuaciones de inspección en la sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. sobre las bases imponibles negativas compensadas por esta en los ejercicios 2016 a 2020. El derecho a compensar estas bases imponibles negativas se originó durante la pertenencia de la mencionada sociedad al grupo fiscal 058/85, cuya sociedad dominante era inmobiliaria Espacio S.A., por aquel entonces sociedad dominante de Torre Emperador Castellana, S.A., (anteriormente denominado Torre Espacio Castellana, S.A.). Estas bases imponibles negativas fueron comprobadas y aceptadas por la Administración Tributaria en diligencia emitida en el año 2016.

Con fecha 21 de Julio de 2022, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica que durante un proceso de inspección al anteriormente mencionado grupo fiscal 058/85, se ha puesto en evidencia un exceso de compensación de bases imponibles negativas por valor de 20.641 miles de euros, instando a Torre Emperador Castellana, S.A.U. a presentar las alegaciones que considere necesarias en comparecencia antes del 28 de septiembre de 2022.

Con fecha 4 de octubre de 2022 el Inspector Jefe de la Dependencia de Control Tributario y Aduanero de conformidad con el artículo 178.5 del RGAT dicta orden de Modificación de carga en plan de Inspección del obligado Tributario, restringiendo la extensión de las actuaciones de comprobación e investigación al Impuesto sobre Sociedades 2017 a 2020, ambos inclusive, al encontrarse prescrito el Impuesto sobre Sociedades 2016.

Con fecha 20 de febrero Torre Emperador Castellana, S.A. firma Acta de disconformidad, con número de referencia A02-73532025, en relación con las actuaciones inspectoras iniciadas el día 30 de junio de 2022 de carácter parcial, limitándose a la comprobación de la cuantía de las bases imponibles negativas (en adelante, "BIN" o "BINs") compensadas en los ejercicios 2017 a 2020, ambos inclusive.

Con fecha 1 de marzo de 2023, al objeto de poder atender adecuadamente al trámite de alegaciones iniciado, Torre Emperador Castellana, S.A. solicitó ampliación de plazo inicialmente establecido de 15 días hábiles (en 7 días hábiles adicionales).

El contrato de Compraventa de Torre Espacio Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluye garantías otorgadas por el anterior propietario de la sociedad por las cuales todo daño y pasivo que pudiera surgir derivado de la finalización de las comprobaciones que está efectuando la Administración Tributaria, serían totalmente repercutidas al mismo.

Por lo tanto, en base a lo anterior y a la opinión de los asesores fiscales del Grupo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que cualquier pasivo que pudiera surgir en relación con las comprobaciones fiscales efectuadas por la Administración Tributaria por el asunto antes mencionado, no tendrá en ningún caso un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo de 2022.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

**(13) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO 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.

Días	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	48,21	100,62
Ratio de operaciones pagadas	49,56	36,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	39,70	173,12
	<b>Euros</b>	<b>Miles de euros</b>
Total pagos realizados	13.793	18
Total pagos pendientes	2187	16

Estos parámetros han sido calculados de acuerdo con lo establecido en el Art. 5 de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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, de la siguiente forma:

- Periodo medio de pago a proveedores =  $(\text{Ratio operaciones pagadas} * \text{importe total pagos realizados} + \text{Ratio operaciones pendientes de pago} * \text{importe total pagos pendientes}) / (\text{Importe total de pagos realizados} + \text{importe total pagos pendientes})$ .
- Ratio de las operaciones pagadas =  $\Sigma (\text{número de días de pago} * \text{importe de la operación pagada}) / \text{Importe total de pagos realizados}$ . Se entiende por número de días de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación.
- Ratio de las operaciones pendientes de pago =  $\Sigma (\text{número de días pendientes de pago} * \text{importe de la operación pendiente de pago}) / \text{Importe total de pagos pendientes}$ . Se entiende por número de días pendientes de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales.
- Para el cálculo tanto del número de días de pago como del número de días pendientes de pago, la sociedad computa el plazo desde la fecha de prestación de los servicios. No obstante, a falta de información fiable sobre el momento en que se produce esta circunstancia, se toma la fecha de recepción de la factura.

El cálculo del PMP se realiza sobre las facturas recibidas y conformadas pendientes de pago correspondientes a los proveedores que, por su naturaleza, son suministradores de bienes y servicios, de modo que solo se consideran los datos relativos a la partida "Acreedores varios" del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2022	5.482	40%	733	44,72%
31 de diciembre de 2021	35	25%	25	31,25%

En los ejercicios 2022 y 2021 los plazos medios de pago se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que, excepcionalmente, se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

**(14) EXIGENCIAS NORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)**

	Ejercicio 2022
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.	No aplica
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	No aplica
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	No aplica
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica
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.	Torre Emperador Castellana SA 7 de junio de 2022 Torre Diagonal One SAU 3 de septiembre de 2021
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Torre Emperador Castellana Torre Diagonal One
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

**(15) INGRESOS ORDINARIOS**

La actividad principal del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, no existiendo ningún otro segmento diferenciado de operación que suponga un 10% o más del importe neto de la cifra de negocios y/o de la suma de todos los activos, sobre el que haya que informar separadamente según establece el artículo 84 del Real Decreto 1159/2010 sobre Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	<u>31-dic-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Barcelona	10.567	2.609
Madrid	11.730	-
<u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>22.297</u>	<u>2.609</u>

El importe neto de la cifra de negocios puede analizarse por segmentos de actividad como sigue:

	<u>31-dic-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Arrendamiento de inmuebles	15.619	1.922
Refacturación de gastos	6.678	687
<u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>22.297</u>	<u>2.609</u>

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
 (Expresada en miles de euros)

**(16) CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS**

**a) Contingencias**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

**b) Aavales**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado aavales a terceros.

**(17) COMPROMISOS**

**a) Compromisos de compraventa**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las Sociedades del Grupo no tienen compromisos firmes de compra o venta de inmovilizado intangible, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias u otros conceptos significativos.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las Sociedades del Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31.12.22	31.12.21
Hasta un año	20.946	5.292
Entre uno y cinco años	77.291	19.626
Más de cinco años	24.497	6.200
	122.734	31.118

**(18) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

**(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas**

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden en exclusiva a

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

importes con la Sociedad Global One Real Estate, S.L. y con la matriz Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

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

(Miles de Euros)	31.12.22		31.12.21	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<b><u>No corrientes</u></b>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	37.461	-	5.243	-
<b><u>Corrientes</u></b>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd		125	-	-
Global One Real Estate S.A.	2.933	-	-	-
<b>Total</b>	<b>40.394</b>	<b>125</b>	<b>5.243</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 37.461 miles de euros de los que 33.393 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados.

No existe efecto significativo sobre los valores razonables de los préstamos a largo plazo, entendiéndose como coste amortizado. Los valores nominales se consideran una aproximación de valor razonable de los mismos.

**(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**

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

(Miles de Euros)	31.12.22		31.12.21	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	-	1.456	45	-
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	476	-	85	-
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	<b>1.456</b>	<b>130</b>	<b>732</b>

El 23 de junio de 2022, con efecto 1 de enero de 2022, el Grupo suscribió tres contratos de gestión con la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A., sociedad vinculada al Grupo a través del Accionista Único de la Sociedad Dominante del mismo, La comisión de gestión asciende a 163 miles de euros más IVA mensuales.

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

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

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

Ningún miembro del Consejo de Administración ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige, y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección ni a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A. que presta al Grupo servicios de gestión. Durante el ejercicio 2022 y 2021, los Administradores (Administrador Único a 31 de diciembre de 2021) no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

**(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

**(19) INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

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

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

**EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022  
(Expresada en miles de euros)

**(20) COMPOSICIÓN Y RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES Y LA ALTA DIRECCIÓN**

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 5 miembros (4 hombres y 1 mujer). A 31 de diciembre de 2021 el accionista único estaba conformado por un hombre.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se ha devengado importe alguno en concepto de remuneración o retribución de cualquier tipo a los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, ni en el ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021, se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito o anticipo alguno a ningún miembro del Consejo de Administración. Tampoco han sido contratados seguros de responsabilidad a ningún miembro del Consejo de Administración. Asimismo, no se han contraído obligaciones a título de garantía por cuenta de los administradores.

**(21) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por KPMG Auditores, S.L. ascendieron a 55 miles de euros y 7 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2022 KPMG Auditores, S.L. facturó honorarios por otros servicios de verificación contable por importe de 121 miles de euros que se corresponden con el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados y la comfort letter por la salida a Bolsa.

Por otro lado, durante el ejercicio 2022, otras sociedades del grupo KPMG han facturado a la sociedad honorarios por otros servicios relacionados con la salida a Bolsa por importe de 83 miles de euros.

**(22) HECHOS POSTERIORES**

Desde el cierre del ejercicio 2022 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2022

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante elabora el presente informe de gestión consolidado como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI durante el ejercicio 2022.

#### 1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

Emperador Properties Socimi, S.A. (en adelante, la “**Sociedad Dominante**”) fue constituida el 16 de octubre de 2019 como sociedad anónima, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento o participación en sociedades de objetivos análogos, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

La Sociedad Dominante forma un grupo desde que adquirió el 100% del capital social de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (el 7 de junio de 2022) y la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. (el 3 de septiembre de 2021), como se detalla más adelante (el “**Grupo**”).

#### 2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022

El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a un resultado negativo de 1.724 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (resultado positivo de 129 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 15.619 miles de euros (1.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 6.678 miles de euros (687 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, el Grupo se ha dedicado al alquiler de las propiedades adquiridas y consolidación de las empresas adquiridas.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo cuenta con dos inversiones inmobiliarias bajo gestión.

El Grupo no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

### 3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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, 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

### 4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 48 días.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2022	5.482	40%	733	44,72%
31 de diciembre de 2021	35	25%	25	31,25%

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En los ejercicios 2022 y 2021 los plazos medios de pago se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que, excepcionalmente, se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

### 5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, las sociedades del Grupo no tienen 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.

### 6. Operaciones sobre acciones propias

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 125 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante no ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

### 7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

Sobre el riesgo de incertidumbre cabe remitir a la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, donde se detallan los factores generadores de riesgos e incertidumbres a los que podría estar expuesta la Sociedad Dominante y las sociedades del Grupo.

### 8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

### 9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Desde el cierre del ejercicio 2022 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

### 10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2023 el grupo espera continuar su proceso de consolidación de las sociedades adquiridas así como aumentar la ocupación de las mismas.

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Formulación de las Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2022

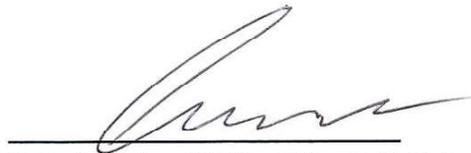
Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

#### El Consejo de Administración



D. Andrew-Chong Buan-Lim (Presidente)



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)

Madrid, a 31 de marzo de 2023



# Informe de Auditoría de Emperador Properties SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de  
gestión de Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
correspondientes al ejercicio finalizado el  
31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.  
Paseo de la Castellana, 259 C  
28046 Madrid

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

A los accionistas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. por encargo de la Junta General de Accionistas

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio 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 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

---

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

### Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo (véanse notas 4 a) y 5).

La Sociedad mantiene participaciones en diversas sociedades del grupo del que es cabecera, figurando registrados en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022. La Sociedad evalúa anualmente la existencia, o no, de eventos que indiquen evidencia objetiva de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable de dichos activos. El valor recuperable se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y estimaciones por parte de los administradores y de la Dirección de la Sociedad. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, y la significatividad del valor contable de dichos activos, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, el entendimiento del proceso de estimación del valor recuperable de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas, así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los indicadores de deterioro. Asimismo, hemos evaluado, en su caso, la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable, que considera las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios existentes en las sociedades participadas, para cuyo cálculo figuran tasaciones realizadas por expertos independientes, habiendo involucrado a nuestros especialistas en valoraciones para su revisión.

Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información aplicable a la Sociedad.

### Aportaciones no dinerarias recibidas del Accionista Único (véanse notas 4, 5 y 8)

Tal y como se describe en las notas 5 y 8 de la memoria adjunta, el 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30.000 miles de euros mediante la emisión de 30.000.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. El importe de la aportación no dineraria ha sido determinado, conforme exige la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil. Asimismo, tal como se indica en la nota 4, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido contablemente como un ajuste en "Prima de emisión". Esta transacción, que según el marco normativo aplicable debe reconocerse por su valor razonable, ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales adjuntas, por lo que hemos considerado que la misma constituye un aspecto relevante de la auditoría.



Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la lectura y entendimiento de la escritura de aportación no dineraria, así como del informe del experto independiente. Por otro lado, hemos revisado la razonabilidad del valor razonable asignado a los activos aportados determinado por el experto independiente, así como de su correspondiente registro contable. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales sobre dicha transacción cumple con los requerimientos del marco normativo de información aplicable a la Sociedad.

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

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 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 la 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.

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 Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Gustavo Rodríguez Pereira  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17564  
28 de abril de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/08658

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
31 de diciembre de 2022

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**

Balance de situación  
31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>370.696</b>	<b>72.180</b>
Inversiones en empresas. del grupo y asociadas	5	370.696	72.180
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.522</b>	<b>45</b>
Clientes, empresas del grupo y asociados	6	1.128	-
Otros créditos con administraciones públicas	9	55	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.339	40
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>376.218</b>	<b>72.225</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**

Balance de situación  
31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>375.493</b>	<b>72.209</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>8</b>	<b>375.493</b>	<b>72.209</b>
Capital		102.056	71.103
Prima de emisión		274.184	1.137
Resultados negativos de ej. anteriores		(31)	(2)
Acciones propias		(125)	-
Resultado del ejercicio		(591)	(29)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>725</b>	<b>16</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	<b>6 y 10</b>	125	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		600	16
Proveedores	<b>6</b>	599	15
Proveedores empresas del grupo y asociadas		1	1
Otras deudas con Administraciones Públicas	<b>9</b>	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>376.218</b>	<b>72.225</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**

Cuenta de pérdidas y ganancias  
31 de diciembre de 2022

(Expresada en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Importe neto de la cifra de negocio	11	935	-
Otros gastos de explotación	11	(1.526)	(29)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(591)</b>	<b>(29)</b>
<b>Resultado financiero</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(591)</b>	<b>(29)</b>
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(591)</b>	<b>(29)</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**  
Estado de cambios en el patrimonio neto  
31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos</u>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(591)	(29)
Total Ingresos y Gastos Reconocidos	(591)	(29)

<u>Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto</u>	<b>Capital</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Resultados neg. Ej. anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Acciones propias</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>60</b>	-	<b>(2)</b>	-	-	<b>58</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	(29)	-	(29)
Operaciones con socios y propietarios						
- Ampliación de capital	71.043	1.137	-	-	-	72.180
- Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>71.103</b>	<b>1.137</b>	<b>(2)</b>	<b>(29)</b>	-	<b>72.209</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	(591)	-	(591)
Operaciones con socios y propietarios						
- Ampliación de capital	30.953	273.047	-	-	-	304.000
- Distribución de resultados	-	-	(29)	29	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	(125)	(125)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>102.056</b>	<b>274.184</b>	<b>(31)</b>	<b>(591)</b>	<b>(125)</b>	<b>375.493</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**  
Estado de flujos de efectivo  
31 de diciembre de 2022  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u></b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<u>(591)</u>	<u>(29)</u>
Ajustes del resultado		-	-
Cambios en el capital corriente		<u>(594)</u>	-
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.178)	(5)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		584	15
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<u><b>(1.185)</b></u>	<u><b>(20)</b></u>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u></b>			
		<b>1.484</b>	-
Cobros por desinversiones (+)		<u>1.484</u>	-
Devolución aportación socios		1.484	-
<b>Efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>		-	-
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u></b>			
		<b>4.000</b>	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<u>4.000</u>	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+/-)		4.000	-
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<u><b>4.299</b></u>	<u><b>(20)</b></u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		<u>40</u>	<u>60</u>
<b>Efectivo o equivalentes al final de periodo</b>		<u><b>4.339</b></u>	<u><b>40</b></u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2022

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

**1. Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) (anteriormente denominada "Emperador Properties, S.A.U") se constituyó en España el día 16 de octubre de 2019 como sociedad anónima de conformidad con la legislación el día 16 de octubre de 2019.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021.

En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, la Sociedad modificó su denominación social a Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. tiene como principal accionista a la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

El objeto social de la Sociedad consiste en la realización de las siguientes actividades:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Asimismo, la Sociedad también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registro especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios.

#### 1.1. Régimen SOCIMI

Desde el 3 de septiembre 2021, con efectos 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad es el que se encuentra regulado en 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).

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

- Ankasons Properties, S.LU. constituida como sociedad limitada conforme a la legislación española con fecha 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Espacio Emperador, S.A.U. constituida como sociedad anónima conforme a la legislación española con fecha 17 de octubre de 1988 y la cual optó por la aplicación de régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 6 de junio de 2022 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 9 de septiembre de 2022.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 y 2022 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad Emperador Properties S.A.U. cumple:

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2022 y 2021.

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

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

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2022 y 2021.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Asimismo, la Ley establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

1. Las acciones de las SOCIMI deberán ser admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma interrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, en los ejercicios 2022 y 2021 dando cumplimiento a dicho requisito.

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

Solo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 8.

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

Dichos requisitos fueron cumplidos en los ejercicios 2022 y parte en el 2021.

4. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecida por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
  - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
  - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, ambas sociedades participadas han generado resultados negativos durante dicho ejercicio, por lo que no es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la sociedad participada -Ankasons Properties, S.LU. ha generado beneficio durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas.

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

En este sentido, a 31 de diciembre 2022 la Sociedad cumple todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y se encuentra dentro de los plazos legales para alcanzar tales cumplimientos. A 31 de diciembre de 2021 no se cumplían todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad dominante y, en su caso, sus sociedades dependientes que no son consideradas por sí mismas SOCIMI pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestará dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultará de aplicar el régimen general y la cuota a 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, resultarán procedentes.

## 2. Bases presentación

### (a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente. Adicionalmente, estas cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con:

- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

El Consejo de administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2023 serán aprobadas por los accionistas sin modificación alguna.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

(b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Los importes correspondientes al ejercicio 2021 han sido presentados en miles de euros en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con el ejercicio actual y facilitar su comparación,

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

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

La preparación de las cuentas anuales adjuntas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

- Determinación de la valoración de las inversiones en empresas de Grupo.

La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones en empresas de Grupo cuando existe evidencia objetiva de indicios de deterioro. La determinación del valor recuperable de las inversiones en empresas de Grupo implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso.

Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2022 y 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(e) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

(f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, 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.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

**3. Distribución de Resultados**

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y aprobada entonces por el Accionista Único consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 a presentar a la Junta General de Accionistas para su aprobación es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

**3.1. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos**

La Sociedad está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMIs que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- a) El 100 por 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 esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución deberá acordarse dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas a este régimen no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### 4. Normas de Registro y Valoración

##### a) Instrumentos financieros

###### *Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros*

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

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

###### Activos financieros

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a coste amortizado.
2. Activos financieros a coste.

###### *1. Activos financieros a coste amortizado*

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Los activos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

###### *2. Activos financieros a coste*

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad a 1 de enero de 2010, incluyen en el coste de adquisición, los costes de transacción incurridos.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de indicios 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 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, está basado en la existencia de eventos que pudieran ocasionar un retraso o una reducción de flujos de efectivo futuros que pudieran venir motivados por la insolvencia del deudor.

#### Baja y modificaciones de activos financieros

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 y mantiene un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

La Sociedad reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar.

#### Intereses recibidos de activos financieros.

La Sociedad reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Jerarquías del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente:

- Nivel 1: Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el instrumento de activo o pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios).
- Nivel 3: Datos para el instrumento de activo o pasivo que no esté basado en datos observables del mercado.

#### Instrumentos de patrimonio neto propios

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

#### Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas.

#### 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 también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

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

La clasificación de pasivos financieros bajo la nueva modificación del Plan General de Contabilidad se mantiene similar a la anterior. De forma general, los pasivos financieros se medirán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados, por ejemplo, que se valorarán a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Tal como se ha mencionado, la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, requiere una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, los pasivos financieros con los que contaba la Sociedad en el ejercicio 2020 se encontraban íntegramente en la categoría de Débitos y partidas a pagar y a partir del 1 de enero de 2021 se encuentran en la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado y Pasivos Financieros valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Baja y modificaciones de pasivos financieros.

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

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia en el valor contable previo en resultados. Así mismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financiero y se amortizan por el método del coste amortizado durante la vida restante del pasivo financiero modificado.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

c) Provisiones

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

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

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

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

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

d) Impuesto sobre beneficios

Desde la constitución de la Sociedad en el ejercicio 2019 y hasta el ejercicio 2020, la Sociedad tributaba bajo el régimen general.

Sin embargo, la Sociedad ha optado por tributar con efectos desde el 1 de enero de 2021, bajo el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (véase nota 1).

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 12/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, tal y como se indica en la Nota 1, destaca la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen de SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba de lo contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen de SOCIMI está sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicio el tipo será del 0%.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad ha establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales anteriormente mencionados.

e) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan 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.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Conforme a la publicación de la Resolución de 10 de febrero de 2021 del Instituto de Auditoría y Contabilidad de España en su art. 34.10, por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de la sociedad participada, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

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.

f) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

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

g) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

h) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

Las aportaciones no dinerarias de elementos patrimoniales que no son negocios seguirán las normas generales y se reconocen por su valor razonable.

**5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas**

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y 2021 en el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo", ha sido el siguiente:

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Sociedad	Miles de Euros			
	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
<b>Empresas del Grupo</b>				
Ankasons Properties, S.L.	72.180		-	72.180
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	298.516	-	298.516
<b>Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas</b>	<b>72.180</b>	<b>298.516</b>	<b>-</b>	<b>370.696</b>

Sociedad	Miles de Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
<b>Empresas del Grupo</b>				
Ankasons Properties, S.L.	-	72.180	-	72.180
<b>Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas</b>	<b>-</b>	<b>72.180</b>	<b>-</b>	<b>72.180</b>

Con fecha 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30.000.000 euros mediante la emisión de 30.000.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U.

Adicionalmente con fecha 24 de junio de 2022 la Sociedad decidió ejecutar una devolución de portación de socios por importe de 1.484 miles de euros que fue registrado como menor valor de la inversión.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces Accionista Único de la Sociedad, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 71.043.406 euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 1.137 miles de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.LU.

Los importes de las aportaciones no dinerarias antes mencionados han sido determinados, conforme a la Ley de Sociedades de Capital y a Reglamentos del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por un tercero independiente, experto que ha sido nombrado por el Registro Mercantil. Asimismo, tal como se indica en la nota 4, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido como un ajuste en "Prima de emisión".

La aportación no dineraria de las participaciones en empresas del grupo realizada durante el ejercicio 2022 y 2021 se acogió al régimen de neutralidad fiscal al concurrir las circunstancias exigibles para ello.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo en las que participa la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

**Memoria de Cuentas Anuales**  
**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**  
**31 de diciembre de 2022**

Miles de euros

---

2022

---

Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	% participación			Resultado			
					Directa	Indirecta	Total	De explotación	Del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor Neto en libros la participación
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	74.512	100%	-	100%	(1.211)	(2.905)	74.885	72.180
Torre Emperador Castellana S.A.	España	Inmobiliaria	KPMG	150.000	100%	-	100%	8.637	(5.364)	184.461	298.516

Miles de euros

---

2021

---

Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	% participación			Resultado			
					Directa	Indirecta	Total	De explotación	Del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor Neto en libros la participación
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	KPMG	74.512	100%	-	100%	3.079	485	72.213	72.180

El objetivo social de ambas sociedades participadas consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

Como resultado del análisis efectuado por los Administradores en relación con la valoración de las citadas inversiones no he sido necesario el registro de ninguna corrección valorativa por deterioro en las mismas ni al 31 de diciembre de 2022 ni 2021. En el caso de la inversión en Torre Emperador Castellana, S.A. aunque al 31 de diciembre de 2022 el valor neto en libros de dicha participación es superior al valor de su patrimonio neto, existen plusvalías no registradas contablemente en relación con la inversión inmobiliaria que tiene la mencionada sociedad participada por lo que no ha sido necesario el registro de una corrección valorativa sobre la misma.

**6. Activos y pasivos financieros por categorías**

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

Miles de euros

	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Activos financieros a coste</b>				
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (nota 5)	370.696	-	72.180	-
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
Clientes empresas del Grupo y asociadas (nota 10)	-	1.128	-	-
	<b>370.696</b>	<b>1.128</b>	<b>72.180</b>	-

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b><i>Pasivos financieros a coste amortizado</i></b>				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	-	125	-	-
Proveedores	-	599	-	15
Proveedores con empresas del grupo y asociadas	-	1	-	1
	-	<b>725</b>	-	<b>16</b>

## 7. Política y gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta por el desarrollo de sus actividades a diversos riesgos de mercado financiero. Los riesgos financieros a los que está sometida son principalmente el riesgo de tipo de interés, el de liquidez y el de crédito.

Las actividades de la Dirección de la Sociedad se centran en este sentido en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

### (i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 este riesgo no es significativo.

### (ii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

### (iii) Riesgo de tipo de interés

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. Sin embargo, la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación de la Sociedad son en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

**8. Fondos Propios**

El 3 de septiembre de 2021 el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 1.137 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente el 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., actualmente denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. mediante la emisión de 30.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros.

Con fecha 3 de noviembre de 2022 la Sociedad realizó una ampliación de capital dineraria mediante la emisión de 952.364 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 3.047 miles de euros.

De esta forma a 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre del 2022 es de 4,20 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el 100% de las acciones se distribuyen de la siguiente manera:

	Miles de Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd.	99,04%	100%
Otros	0,96%	0%

**Prima de emisión**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

**Reservas**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% de los beneficios a dicha reserva legal hasta que represente, como mínimo, el 20% del capital social. La reserva legal puede utilizarse para aumentar el capital en la parte que supere el 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada, y siempre que no supere el 20% del capital social, la reserva legal únicamente puede utilizarse para compensar pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

#### Autocartera

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 125 miles de euros, adquiridas con fecha 27 de octubre de 2022. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2022 las acciones de la Sociedad en poder de la misma representan el 0,0002% de su capital social y totalizan en número 29.762 acciones.

## 9. Situación Fiscal

### Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Activos		
Hacienda Pública, deudora por IVA	55	5
	<u>55</u>	<u>5</u>

### Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los principales impuestos que le son aplicables de todos los ejercicios desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

### Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

El cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican en los siguientes aspectos:

- 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.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

La Sociedad no posee reserva legal ni reservas voluntarias anteriores a la conversión de la Sociedad al régimen de SOCIMI.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad generó pérdidas. En consecuencia, no existen reservas generadas en los ejercicios que se ha aplicado el régimen general ni SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha repartido dividendos.

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

- e) Las fechas de los distintos acuerdos de distribución de los dividendos.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no ha acordado el reparto de dividendos.

- f) Fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Domicilio	Actividad	Fecha de adquisición
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	03/09/2021
Torre Emperador Castellana S.A.	España	Inmobiliaria	07/06/2022

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Todas las participaciones indicadas en el punto anterior computan dentro del 80%.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica al 31 de diciembre de 2021 ni 2022.

## 10. Saldos y transacciones con partes vinculadas

- (a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

	Miles euros		Miles euros	
	2022		2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Ankasons Properties, S.L.U.	338	-		
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	790	-		
Global One Real Estate, S.A.	-	1	-	1
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd	-	125	-	-
<b>Total</b>	<b>1.128</b>	<b>126</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

(b) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las transacciones con partes vinculadas de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles euros		Miles euros	
	2022		2021	
	Ingresos	Costes	Ingresos	Costes
Ankasons Properties, S.L.U.	654	-	-	-
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	281	-	-	-
Global One Real Estate, S.A.		1.036		
<b>Total</b>	<b>935</b>	<b>1.036</b>	<b>-</b>	

Las transacciones con empresas del Grupo se han realizado a precios de mercado.

(c) Información relativa a Administradores y personal de alta Dirección de la Sociedad

La Sociedad no dispone de personal de Alta Dirección ya que el mismo se encuentra localizado en otra sociedad del Grupo al que pertenece.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, los Administradores (Administrador Único a 31 de diciembre de 2021) no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por el Administrador Único de la Sociedad

Durante el ejercicio 2022 y el 2021, la Sociedad no ha realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**11. Ingresos y Gastos**

En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad únicamente ha tenido ingresos correspondientes a la refacturación de los gastos de gestión a Ankasons Properties, S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U..

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden principalmente con servicios exteriores.

**12. Otra información**

a) Personal

La Sociedad no tiene personal empleado.

b) Honorarios auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por KPMG Auditores, S.L. ascendieron a 55 miles de euros y 7 miles de euros respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2022 KPMG Auditores, S.L. facturó honorarios por otros servicios de verificación contable por importe de 121 miles de euros que se corresponden con los trabajos por el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y la emisión de la Comfort Letter por la salida a Bolsa (véase nota 1).

Por otro lado, durante el ejercicio 2022, otras sociedades del grupo KPMG han facturado a la Sociedad honorarios por otros servicios relacionados con la salida a Bolsa por importe de 83 miles de euros.

**13. Periodo medio de pago 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.

<u>Días</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Periodo medio de pago a proveedores	26,51	100,62
Ratio de operaciones pagadas	27,19	36,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,10	173,12
	<u>Miles de euros</u>	<u>Miles de euros</u>
Total pagos realizados	1.191	18
Total pagos pendientes	338	16

**Memoria de Cuentas Anuales**  
**Emperador Properties SOCIMI, S.A.**  
**31 de diciembre de 2022**

Estos parámetros han sido calculados de acuerdo con lo establecido en el Art. 5 de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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, de la siguiente forma:

- Periodo medio de pago a proveedores =  $(\text{Ratio operaciones pagadas} * \text{importe total pagos realizados} + \text{Ratio operaciones pendientes de pago} * \text{importe total pagos pendientes}) / (\text{Importe total de pagos realizados} + \text{importe total pagos pendientes})$ .
- Ratio de las operaciones pagadas =  $\Sigma (\text{número de días de pago} * \text{importe de la operación pagada}) / \text{Importe total de pagos realizados}$ . Se entiende por número de días de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación.
- Ratio de las operaciones pendientes de pago =  $\Sigma (\text{número de días pendientes de pago} * \text{importe de la operación pendiente de pago}) / \text{Importe total de pagos pendientes}$ . Se entiende por número de días pendientes de pago, los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales.
- Para el cálculo tanto del número de días de pago como del número de días pendientes de pago, la sociedad computa el plazo desde la fecha de prestación de los servicios. No obstante, a falta de información fiable sobre el momento en que se produce esta circunstancia, se toma la fecha de recepción de la factura.

El cálculo del PMP se realiza sobre las facturas recibidas y conformadas pendientes de pago correspondientes a los proveedores que, por su naturaleza, son suministradores de bienes y servicios, de modo que solo se consideran los datos relativos a la partida "Acreedores varios" del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Número de facturas</b>	<b>%</b>
31 de diciembre de 2022	281	24%	16	42,11%
31 de diciembre de 2021	7	36%	1	12,50%

En los ejercicios 2022 y 2021 los plazos medios de pago se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que, excepcionalmente, se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

Memoria de Cuentas Anuales  
Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

**14. Composición y retribución de los administradores y la alta dirección**

A 31 de diciembre de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad., está formado por 5 miembros (4 hombres y 1 mujer). A 31 de diciembre de 2021 el Accionista Único estaba conformado por un hombre.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se ha devengado importe alguno en concepto de remuneración o retribución de cualquier tipo a los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, ni en el ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021, se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito o anticipo alguno a ningún miembro del Consejo de Administración. Tampoco han sido contratados seguros de responsabilidad a ningún miembro del Consejo de Administración. Asimismo, no se han contraído obligaciones a título de garantía por cuenta de los administradores.

**15. Hechos Posteriores**

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2022.

**Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio 2022**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022, en el que se resumen las actuaciones más relevantes Emperador Properties SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2022.

**1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) (anteriormente denominada "Emperador Properties, S.A.U") se constituyó en España el día 16 de octubre de 2019 como sociedad anónima de conformidad con la legislación el día 16 de octubre de 2019.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento o participación en sociedades de objetivos análogos, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la misma al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la solicitud para la aplicación del citado régimen con efectos 1 de enero de 2021.

Con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs).

**2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022**

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a un resultado negativo de 591 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (resultado negativo de 29 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por refacturación de costes a empresas del grupo por importe de 935 miles de euros (cero miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad se ha dedicado a la posesión de las sociedades participadas.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cuenta con 2 sociedades inmobiliarias participadas al 100%.

La Sociedad no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

### 3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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, 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

### 4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 26,51 días.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información, en concreto del volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2022	281	24%	16	42,11%
31 de diciembre de 2021	7	36%	1	12,50%

En los ejercicios 2022 y 2021 los plazos medios de pago se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que, excepcionalmente, se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

### 5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen 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.

### 6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad tiene registradas acciones propias adquiridas durante el presente ejercicio por importe de 125 miles de euros sin generarse en el periodo ninguna operación con las mismas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

**7. Gestión del riesgo**

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

**8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

**9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio**

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha detectado acontecimientos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2022.

**10. Evolución previsible de la Sociedad**

Durante el ejercicio de 2023 la Sociedad espera consolidar el cambio de societario acontecido en el ejercicio 2022 y aumentar el ratio de ocupación de los inmuebles en poder de sus sociedades participadas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
31 de diciembre de 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales e Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales e Informe de Gestión vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**El Consejo de Administración**



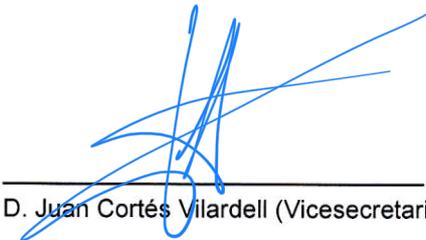
D. Andrew-Chong Buan-Lim (Presidente)



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)



## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### 1.- INTRODUCCIÓN

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMI**") gestionada por un equipo con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial, cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su domicilio social está situado en el Paseo de la Castellana, número 259D, planta 28 Norte, Madrid, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 39.769, Folio 83, Sección 8, Hoja M-706670, Inscripción 1ª.

De conformidad con el artículo 4.1 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

*"a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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;*

*c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*

*d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro".*

El apartado 2 del mismo artículo indica que *"la Sociedad también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento".*

El apartado 3, por su parte, establece que *"las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo".*

Por último, de conformidad con el apartado 4, *"quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registro*



*especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios”.*

## **2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL**

### **Junta General de Accionistas de la Sociedad**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, sus funciones y competencias se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

### **Consejo de Administración de la Sociedad**

La Sociedad está administrada y regida por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes: (i) la determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; (ii) la aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno; (iii) la supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias; (iv) la garantía de integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable; y (v) la supervisión del efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

- Miembros del Consejo de Administración: (i) D. Andrew Tan (Presidente); (ii) D. Kevin Tan (Vicepresidente); (iii) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (iv) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado) y (v) Dña. Katherine Tan.
- Miembros del Comité de Dirección: (i) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (ii) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado); (iii) D. Eduardo Corral Pazos de Provencs; (iv) D. Alberto Obispo y (v) D. Álvaro Jiménez Fernández Bugallal.

### **Áreas operativas**

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles para su adaptación a los objetivos estratégicos de la Sociedad.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de la Sociedad, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.



La sociedad cuenta con dos consejeros delegados mancomunados, uno de Operaciones y otro de Inversiones, a los que reportan un Director de Inversiones y un Director de Asset Management.

#### **Áreas de soporte**

Las áreas financiera, de *reporting* y control y de administración son las áreas de soporte. El área financiera lleva a cabo actividades relacionadas con la contabilidad, la gestión de la tesorería, la presentación de los impuestos de la Sociedad y la preparación de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, y la información financiera semestral. Este área gestiona, asimismo, el asesoramiento fiscal, apoyado por equipos externos de reconocido prestigio.

El área de *reporting* y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad. A su vez lleva a cabo labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria y las futuras inversiones, así como para su financiación corporativa.

La Sociedad cuenta con un Director financiero que es el encargado de estas áreas y que reporta al Consejero Delegado de Operaciones.

Los servicios de asesoría legal se llevan a cabo por una abogada interna que se ocupa de todos los aspectos corporativos y de negocio de la Sociedad y sus sociedades vinculadas, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

El Comité de Dirección de la Sociedad procederá a identificar y evaluar todas aquellas cuestiones relacionadas con la cotización de la Sociedad en BME Growth, analizando y publicando tanto las Comunicaciones de Información Privilegiada ("**CIP**"), como las Comunicaciones de Otra Información Relevante ("**COIR**").

La Sociedad cuenta con dos gerente encargados de las áreas de Recursos Humanos, y de Auditoría Interna, respectivamente, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

### **3.- MODELO DE CONTROL INTERNO**

El modelo de Control Interno definido por la Sociedad se estructura de la siguiente manera:

De un lado, la identificación de: (i) las diferentes áreas y negocios de la organización; (ii) los procesos clave y (iii) los riesgos de cada proceso o actividad. De otro, la evaluación de los riesgos significativos y el establecimiento de medidas de control y seguimiento en el cumplimiento de los controles.

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas. Los procesos clave que el equipo gestor de la Sociedad ha identificado son: (i) la inversión y venta de inmuebles; (ii) la gestión y operación de los activos inmobiliarios; (iii) la financiación de los activos inmobiliarios y (iv) el cumplimiento normativo legal y tributario.

A continuación se describen los principales riesgos identificados por el Consejo de Administración y el Comité de Dirección asociados a los aspectos anteriores:



- **Riesgos regulatorios y políticos:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria o competencias que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgos asociados a la situación macroeconómica:** los entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión) y las altas tasas de inflación y desempleo pueden afectar a la demanda de oficinas.
- **Riesgos fiscales:** modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): por ejemplo, riesgos relacionados con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés o la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la atención al servicio de la deuda.
- **Riesgos del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podrían no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la Sociedad:

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos financieros, de negocio y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, el encargado de, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (aquel cuyo valor supere el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos financieros, de operaciones y de incumplimiento se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. El Comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución. Adicionalmente el Comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizando las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. El Comité lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la SOCIMI.

El Comité Ejecutivo propone al Consejo de Administración, entre otras, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, distribución de



dividendos, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El Comité Ejecutivo está compuesto por los dos Consejeros Delegados mancomunados. El Comité Ejecutivo se reúne con periodicidad mínima mensual.

## **4.- COMUNICACIONES AL MERCADO**

### **4.1 Preparación de la información financiera**

El departamento financiero realiza la elaboración de la información financiera, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración

### **4.2 Comunicación al mercado**

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las CIP y las COIR que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de las CIP o COIR consensuadas entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.



- Visto bueno de las CIP o COIR por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de las CIP o COIR.
- Carga de las mencionadas CIP o COIR en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera así como de su comunicación.

## **5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES**

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia): KPMG Auditores, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.