DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

EMPERADOR PROPERTIES

Diciembre de 2022

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**Mercado**" o "**BME Growth**"), de la totalidad de las acciones de la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A. ("**Emperador Properties**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**", el "**Emisor**" o "**EPSA**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, y de acuerdo con la Circular 2/2022, de 22 de julio, sobre modificación de la referida Circular 1/2020 (la "**Circular 1/2020 de BME Growth**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**Circular 4/2020 de BME Growth**").

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el "**Documento Informativo**" o el "**DIIM**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde al menos a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Emperador Properties cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Emperador Properties ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN....8

1.1. Responsabilidad sobre el Documento....8

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....8

1.3. Principales factores de riesgo....8

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia....14

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor....17

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor....22

1.7. Composición accionarial....22

1.8. Información relativa a las acciones....23

1.9. Información adicional....24

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO....25

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 25

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad....25

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social....25

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes....26

2.4.1. Nombre legal y comercial....26

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad....27

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth....30

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera....30

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión de la gestión, junto con un informe de valoración de los

mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....30

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....38

2.6.3. Información fiscal.....39

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....52

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....52

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....57

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....58

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....58

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....58

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor...60

2.12. Información financiera.....60

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 60

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 73

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.....74

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio

anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes. 76

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 77

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 77

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 78

2.15. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 79

2.15.1. Principales inversiones del Emisor 79

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 80

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas 80

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: 80

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos 80

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos 80

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 80

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....83

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación. 83

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....83

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.....83

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....84

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 84

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. 84

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.88

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....89

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....89

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....89

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 90

2.21. Declaración sobre el Capital circulante.....90

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....91

2.23. Factores de riesgo 91

2.23.1 Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad.....92

2.23.2 Riesgos relacionados con las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas.....94

2.23.3 Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera .96

2.23.4 Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad 100

2.23.5 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 102

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 110

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación 110

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 110

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 110

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 112

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth 112

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....112

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General.....114

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....117

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 119

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 120

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 120

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.120

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 121

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 122

ANEXO IComunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 123

ANEXO II Cuentas Anuales individuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021.....124

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Torre Emperador Castellana, S.A.U. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021 ……...125

ANEXO IV Cuentas Anuales individuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L.U. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021 ……...126

ANEXO V Estados financieros intermedios consolidados Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Emperador Properties) e informe de revisión limitada del auditor para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 127

ANEXO VI Informes de valoración de los activos de la Compañía 128

ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía 129

ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad ……...130

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Emperador Properties presenta este Documento Informativo con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular, en relación con la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., a saber, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Dª. Katherine Lim Tan, D. Kevin Andrew Lim Tan, D. Jorge Domecq Bohórquez y D. Juan Cortés Vilardell, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada el 28 de septiembre de 2022 por Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., el entonces accionista único, y de conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de 7 de noviembre de 2022, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., a saber, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Dª. Katherine Lim Tan, D. Kevin Andrew Lim Tan, D. Jorge Domecq Bohórquez y D. Juan Cortés Vilardell, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Emperador Properties encargó a Savills Consultores Real Estate, S.A.U. (en adelante, "**Savills Consultores**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2022. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha de 3 de octubre se adjunta como Anexo VII al presente Documento Informativo.

Tomando en consideración el informe de valoración de Savills Consultores, en fecha 3 de octubre el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 4,20 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 428.634.234 euros. Dicho cálculo contempla un número de acciones equivalente al existente a la fecha de emisión del informe de valoración de Savills Consultores (101.103.406 acciones) y las resultantes de la ampliación de capital efectuada con fecha 3 de noviembre de 2022 (en virtud de la cual se emitieron 952.364 acciones).

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Emperador Properties, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y la información de la Sociedad pública en cada momento, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23,

que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y de sus filiales (conjuntamente, "**Grupo Emperador Properties**" o el "**Grupo**"). Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Emperador Properties, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Los riesgos detallados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo son aquellos que podrían considerarse específicos del Emisor y relevantes para adoptar una decisión de inversión informada. Sin embargo, Emperador Properties no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos en este apartado.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo una decisión de inversión en acciones de Emperador Properties.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de Emperador Properties detallados en el apartado 2.23:

Riesgos vinculados a la gestión externa del Grupo y a la Dependencia de la Gestora

Como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en junio de 2022 la Sociedad y sus filiales, Torre Emperador Castellana, S.A. (en adelante "**TECSA**") y Ankasons Properties, S.L.U. (en adelante "**ANKASONS**") suscribieron, cada una, un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A. (en adelante "**Global One**" o la "**Gestora**"), en virtud del cual ésta se ha comprometido a prestar servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad y sus filiales.

Conforme a los contratos de gestión suscritos, la Gestora tiene poderes para, entre otros, llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de la Sociedad y sus filiales. En consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad y sus filiales dependerán de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadamente. El éxito de la estrategia de inversión del Grupo descrita en el apartado 2.7 del DIIM depende, por tanto, de la capacidad y rigor de la Gestora para crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores y cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por el Grupo. Pese a la experiencia de la Gestora, no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, a la hora de (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas, (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera del Grupo Emperador Properties; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles del Grupo Emperador en caso de que sea necesario.

Cualquier error de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación del Grupo podría suponer un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera o patrimonial del Grupo. Finalmente, cualquier interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución de los contratos de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la

Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remediara tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Grupo Emperador.

Riesgos vinculados a posibles conflictos de intereses de miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del Documento Informativo (i) D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es consejero delegado y secretario en la Gestora, (ii) D. Andrew-Chong-Buan Lim Tan, Presidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 68,20% del capital social de la Gestora y el 78,98% del capital social de la Sociedad, (iii) Dña. Katherine Lim Tan, consejera de la Sociedad, es titular indirectamente del 7,06% del capital social de la Gestora y el 8,17% del capital social de la Sociedad, y (iv) D. Kevin Andrew Lim Tan, Vicepresidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 2,73% del capital social de la Gestora y el 3,20% del capital social de la Sociedad. Asimismo, D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es también consejero de Torre Caleido SA desde 2017, y desde 2021 es consejero de Caleido Gestión S.L., empresa gestora del proyecto Torre Caleido.

En consecuencia, los referidos miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora o viceversa.

Igualmente, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. (en adelante "**Megaworld**"), accionista mayoritario de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, es asimismo accionista de la Gestora. Megaworld es titular de un 99,04% del capital social de la Sociedad y de un 85,52% del capital social de la Gestora.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores de la Gestora podrían, en determinadas circunstancias, anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora a los del Grupo. Estos riesgos podrían materializarse, entre otros, si cualquiera de ellos propusiera o lograra adoptar decisiones en el Grupo, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión en Emperador Properties de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos.

Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada al 99,04% por Megaworld. En virtud de su condición de accionista significativo de Emperador Properties, Megaworld podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con, o sean distintas a, los intereses de otros accionistas de la Sociedad. Es posible que accionistas distintos de Megaworld no puedan influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

No se puede asegurar que los intereses de Megaworld coincidan con los intereses de los accionistas o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad. Este hecho podría afectar al negocio, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera o patrimonial del Grupo y en su valoración.

Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos

A la fecha del DIIM, todos los activos del Grupo Emperador están situados en España, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por variables que afecten específicamente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras circunstancias a escala local, regional y nacional. Por lo tanto, si la economía española o su atractivo como destino de negocios evolucionan negativamente, ello podría tener un impacto material adverso en la demanda, lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo. Estos factores disminuirían los ingresos del Grupo, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera del Grupo, el valor de sus inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea. En consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de la Unión Europea, derivada de tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la operación de invasión de Ucrania iniciada por la Federación de Rusia el 24 de febrero de 2022.

A este respecto, la Unión Europea, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y los Estados Unidos de América, entre otros países y diversas organizaciones multinacionales, han establecido y continúan estableciendo sanciones y otras medidas restrictivas como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración del conflicto bélico, las sanciones impuestas, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y han generado importantes disrupciones, un aumento de la inflación y un crecimiento económico inferior o incluso negativo, que todavía podrían empeorar. Por ejemplo, el mercado europeo del gas natural ha registrado un aumento de precios muy significativo durante los últimos trimestres, debido, entre otros, a una reducción drástica de la oferta de gas por parte de la Federación de Rusia como respuesta a las sanciones impuestas, incluyendo el reciente cierre del gasoducto Nord Stream 1 mediante el cual la empresa estatal rusa Gazprom suministraba gas a Alemania y al resto de la Unión Europea. En el mismo sentido, en julio de 2022 la inflación en la zona Euro alcanzó el 8,9% (Eurostat), debido, entre otros, al aumento de los precios de la energía. Ello podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión.

Estos riesgos geopolíticos pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría generar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

La continua incertidumbre política interna y externa podría afectar negativamente al mercado inmobiliario español y, por consiguiente, al crecimiento económico en las regiones en las que la Sociedad pretende estar presente, lo que podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de la Sociedad.

Concentración significativa de clientes

A 30 de junio de 2022, el 78,6% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que las filiales de la Sociedad, ANKASONS y TECSA, tenían firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 30 de junio de 2022 el número de clientes ascendió a 88.

Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 30 de junio de 2022 y según los estados financieros intermedios consolidados sometidos a revisión limitada del auditor, el Grupo tiene una deuda financiera bruta de 333.464 miles de euros, y unos gastos financieros de 1.364 miles de euros, ascendiendo su Deuda Financiera Neta (calculada como la suma de las partidas de "deudas con entidades de crédito" a corto y a largo plazo, "derivados" a largo plazo y "otros pasivos no corrientes" registrados en el balance a fecha de cierre minoradas por el importe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes") a dicha fecha a 325.353 miles de euros.

A la fecha del presente Documento Informativo, las filiales de la Sociedad están obligadas por dos covenants acordados en los contratos de financiación suscritos por las mismas, que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Por un lado, los *covenants* implican, para TECSA, el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda[1] de 1,1 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 1,21 veces y a 30 de junio de 2022 es de 1,21 veces) y un Loan To Value[2] inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2021 es del 41,01% y a 30 de junio de 2022 es de 39,01%). Por otro lado, los *covenants* implican, para ANKASONS, el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda[1] de 1,1 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 1,10 veces y a 30 de junio de 2022 es de 1,10 veces) y un Loan To Value[2] inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2021 es del 54,11% y a 30 de junio de 2022 es de 51,26%). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos *covenants* en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de las filiales de la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo, los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor a 3 meses y Euribor a 6 meses) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,30% y 1,40% anual. En un contexto macroeconómico de subidas de tipos de interés puede derivarse un impacto negativo por el incremento del coste de financiación en los resultados del Emisor.

Por tanto, el Grupo está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente. Si el Grupo no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras

[1] Calculado como el flujo de caja para un periodo de 12 meses (después de impuestos y antes de intereses) entre el servicio de la deuda para el mismo periodo (incluyendo capital e intereses).
[2] Calculado como el cociente entre el importe del préstamo incluyendo intereses entre el valor de tasación del inmueble, expresado en porcentaje.

necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales. Todo ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgo de ejecución de las hipotecas y prendas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo Emperador Properties tiene hipotecados dos activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. La deuda con entidades de crédito a corto y a largo plazo asciende a un total de 328.276 miles de euros a 30 de junio de 2022. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración del Grupo. El detalle de los préstamos hipotecarios a 30 de junio del 2022 se especifica en el apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Emperador Properties.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, tales expertos independientes podrán tener en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos, podría sufrir descensos por causas no controlables por el Grupo, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido con fecha 3 de octubre 2022 por Savills Consultores en relación a la valoración del capital social de la Sociedad a 30 de junio de 2022. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgos vinculados al free-float limitado.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un free-float limitado ya que dispone de 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 952.364 acciones, que representan un 0,93% del capital social de Emperador Properties con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 3.999.928,80 euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este DIIM) una combinación de 125.000 euros en efectivo y 29.762 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 125.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 4,20 euros. Dichas acciones representan un 0,03% del capital social de Emperador Properties.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

Emperador Properties es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en el Paseo de la Castellana, número 259D, Edificio Torre Emperador Castellana, planta 28 Norte, 28046 Madrid.

La sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., se constituyó el 16 de octubre de 2019 bajo la denominación Emperador Properties, S.A.U., como una sociedad anónima de duración indefinida con domicilio social en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid (Comunidad de Madrid). La constitución de la Sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza con número de protocolo 2.831. La constitución de la Sociedad se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el 6 de noviembre de 2019 al tomo 39.769, folio 83, sección 8, hoja M-706670, inscripción 1ª. El accionista único en el momento de la constitución fue Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., el cual es actualmente su accionista mayoritario.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad realizó una ampliación de capital mediante la aportación de la totalidad de las participaciones que componían el capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U., cuyo socio único era Megaworld, el entonces accionista único de la Sociedad, deviniendo por tanto la Sociedad socio único de ANKASONS. La sociedad ANKASONS fue constituida el 20 de marzo de 2019, está domiciliada en Paseo de la Castellana, número 259D, Edificio Torre Emperador Castellana, planta 28 Norte, 28046 Madrid y tiene NIF B-88346499. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.044, folio 81, hoja M-693740. El importe de la ampliación de capital fue de 71.043.406 euros y se realizó mediante la emisión de 71.043.406 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En esa misma fecha, el entonces accionista único de la Sociedad acordó la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMI**" y el "**Régimen de SOCIMIs**"), con efectos 1 de enero de 2021. Se acordó asimismo el cambio de denominación de la Sociedad por la actual, Emperador Properties SOCIMI, S.A., y la modificación del objeto social, en cumplimiento de los requisitos exigidos por la citada Ley de SOCIMIs. Para mayor información en relación con el objeto social de la Sociedad, ver apartado 2.3 del presente Documento

Informativo. Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad, como socio único de ANKASONS, acordó la opción por la aplicación del Régimen de SOCIMI, con efectos 1 de enero de 2021.

Los acuerdos adoptados el 3 de septiembre de 2021 se elevaron a público ante el notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaino y se inscribieron en el Registro Mercantil al tomo 39.769, folio 88, sección 8, hoja M-706670, inscripción 3ª.

Con fecha 7 de junio de 2022, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó una ampliación de capital, elevada a público el 10 de junio de 2022, mediante la aportación de la totalidad de las acciones que componían el capital social de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A., cuyo socio único era Megaworld, el entonces accionista único de la Sociedad, deviniendo por tanto la Sociedad socio único de TECSA. TECSA fue constituida bajo la denominación de Sierra y Asociados, S.A. con fecha 17 de octubre de 1998, posteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A. y modificada luego su denominación a la actual, está domiciliada en Paseo de la Castellana, número 259D, Edificio Torre Emperador Castellana, planta 28 Norte, 28046 Madrid y tiene NIF A-78917440. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.667, folio 102, hoja M-76714. El aumento de capital fue de 30.000.000 euros y se realizó mediante la emisión de 30.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, que se emitieron con prima de emisión por importe total de 270.000.000 euros, esto es, de 9 euros por acción. Asimismo, el 7 de junio de 2022, la Sociedad, como accionista único de TECSA, aprobó la opción por el Régimen de SOCIMI, con efectos 1 de enero de 2022.

A fecha del presente Documento Informativo, Emperador Properties conforma, junto con las sociedades ANKASONS y TECSA, un Grupo de sociedades del cual es la sociedad matriz.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMI, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Estrategia y política de inversión

El Grupo tiene como objetivo invertir y gestionar bienes inmuebles comerciales en grandes ciudades de España. La estrategia de la compañía consiste en adquirir activos sostenibles que generen ingresos, aportando valor a las propiedades mediante la gestión activa de los inmuebles para la mayor revalorización del activo a lo largo del ciclo.

La política de inversión se centrará principalmente en oficinas, centros y locales comerciales, por un importe superior a 100 millones de Euros por propiedad y una rentabilidad bruta ("gross yield") de referencia de un 4%, pero siempre conforme al mercado, ya que la rentabilidad de cada activo puede variar por múltiples factores en función de la ciudad, su localización exacta, momento del mercado, la calidad del activo, los inquilinos, etc.

El Grupo puede invertir de forma selectiva en otras clases de bienes inmuebles similares (i.e. residencial, hotelero, logístico) o suelo susceptible de desarrollo urbanístico. Los niveles de apalancamiento objetivo se sitúan en el entorno del 50% con entidades financieras.

El Grupo se basará en los siguientes aspectos clave para la creación y gestión de la cartera de bienes inmuebles:

i) La ubicación y calidad del activo.

ii) El perfil del inquilino y el rendimiento derivado del alquiler.

iii) La capacidad de generar valor a través de la gestión activa de las propiedades.

El Grupo no tiene como objetivo inicial invertir en oportunidades de promoción, aunque no lo descarta y puede considerar propiedades que ofrezcan una gestión activa a través de la negociación con inquilinos, la renovación y el reposicionamiento.

Entre las ventajas competitivas de la Sociedad se encuentran, en primer lugar, el proceso de selección de activos, caracterizado por su seriedad y profesionalidad, con un sólido conocimiento de los mercados locales que lleva asociado el análisis únicamente de aquellos proyectos que encajan con el perfil diseñado en la estrategia de inversión. En segundo lugar, una vez aprobada la adquisición de un inmueble, es destacable la capacidad financiera para cerrar la adquisición del mismo con recursos propios, apoyándose en la capacidad de generación de caja del Grupo Emperador Properties en el desarrollo de su actividad.

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, Emperador Properties es titular de dos inmuebles, uno ubicado en Madrid -Torre Emperador Castellana- (69,3% del *Gross Asset Value* (en adelante "**GAV**") a 30 de junio de 2022) y el otro en Barcelona - Torre Diagonal One- (30,7% del GAV a 30 de junio de 2022) con una superficie bruta alquilable total de 86.721 metros cuadrados, con un valor de mercado a 30 de junio de 2022 de 744.552 miles de euros, según el informe de valoración realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (en adelante "**Savills Tasadores**"), que ha realizado la valoración independiente del inmueble Torre Emperador Castellana y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante "**Gesvalt**"), que ha realizado la valoración independiente del inmueble Torre Diagonal One. A fecha del presente Documento Informativo, el inmueble Torre Emperador Castellana se encuentra ocupado al 82% mientras que el inmueble Torre Diagonal One se encuentra ocupado al 83%.

A continuación, incluimos una tabla que incluye todos los activos propiedad de la Sociedad:

#	Activo	Año adquisición	Naturaleza	Localización	Municipio (País)	Sociedad propietaria	Participación (%)	Tipología	Superficie (m^2)
1	Torre Emperador Castellana	2022	Urbana	Paseo de la Castellana 259D	Madrid (España)	TECSA	100,00%	Oficinas	60.142
2	Torre Diagonal One	2019	Urbana	Plaça D´Ernest Lluch I Martin, 5	Barcelona (España)	ANKASONS	100,00%	Oficinas	26.579

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gestión de la cartera de activos

En junio de 2022, la Sociedad y sus filiales suscribieron con Global One un contrato de gestión (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") para la prestación de servicios de administración en relación a la gestión de los activos de la Sociedad. En el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, se detalla información relativa al mencionado contrato.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

Estados financieros intermedios consolidados de Emperador Properties y sus sociedades dependientes sometidas a revisión limitada correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

A continuación, se presentan los estados financieros intermedios consolidados de Emperador Properties y sus sociedades dependientes sometidos a revisión limitada, correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022, que han sido elaborados de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021 (el "**PGC**"). Los estados financieros intermedios consolidados a los que se refiere el presente apartado han sido objeto de revisión limitada por parte de KPMG Auditores, S.L. (en adelante "**KPMG"**).

ACTIVO (Miles €)	30/06/2022	31/12/2021(*)
Total activos no corrientes	**676.236**	**153.485**
Inversiones inmobiliarias	657.024	147.282
Créditos a empresas del Grupo	-	5.243
Inversiones financieras a largo plazo	19.212	960
Total activos corrientes	**48.971**	**2.196**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	858	149
Créditos a empresas del Grupo	40.002	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.111	2.047
TOTAL ACTIVO	**725.207**	**155.681**

(*)Información financiera no auditada ni revisada

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	30/06/2022	31/12/2021(*)
Total patrimonio neto	**387.924**	**72.242**
Fondos propios	**373.030**	**72.873**
Capital social	101.103	71.103
Prima de emisión	271.137	1.137
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31)	(2)
Reservas en sociedades consolidadas	725	506
Resultado consolidado del periodo/ejercicio	96	129

Ajustes por cambios de valor	14.894	(631)
Total pasivos no corrientes	**328.184**	**78.434**
Deudas con entidades de crédito	322.996	76.713
Derivados	-	340
Otros pasivos no corrientes	5.188	1.091
Pasivos por impuesto diferido	-	290
Total pasivos corrientes	**9.099**	**5.005**
Deudas con entidades de crédito	5.280	4.250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.488	755
Periodificaciones a corto plazo	331	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**725.207**	**155.681**

(*)Información financiera no auditada ni revisada

CUENTA DE RESULTADOS (Miles €)	**30/06/2022**	**30/06/2021 (*)**
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-
Otros gastos de explotación	(2.963)	(5)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(1.172)	-
Resultado de explotación	**1.375**	**(5)**
Ingresos financieros	85	-
Gastos financieros	(1.364)	-
Resultado financiero	**(1.279)**	**-**
Resultado antes de impuestos	**96**	**(5)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado consolidado del periodo	**96**	**(5)**

(*)Información financiera no auditada ni revisada

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021 de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (sociedad holding):

ACTIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Activo No Corriente	**72.180**	**-**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	72.180	-
Activo corriente	**45**	**60**
Otros créditos con Administraciones Públicas	6	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40	60
TOTAL ACTIVO	**72.225**	**60**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Patrimonio Neto	**72.209**	**58**
Fondos propios	**72.209**	**58**
Capital	71.103	60
Prima de emisión	1.137	-

Resultados negativos de ej. anteriores	(2)	(2)
Resultado del ejercicio	(30)	-
Pasivo no corriente	**-**	**-**
Pasivo corriente	**16**	**2**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2
Proveedores	15	1
Proveedores empresas del grupo	1	1
Otras deudas con Administración Pública	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**72.225**	**60**

CUENTA DE RESULTADOS (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Otros gastos de explotación	(30)	(0)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(30)**	**(0)**
RESULTADO FINANCIERO	**(30)**	**(0)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(30)**	**(0)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(30)**	**(0)**

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021 de Torre Emperador Castellana, S.A.U. (propietaria del activo Torre Emperador Castellana)

ACTIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Total activos no corrientes	**458.899**	**484.359**
lnmovilizado Material	1.195	3
lnversiones inmobiliarias	370.582	375.395
Créditos a empresas	74.255	95.268
lnversiones financieras del grupo	-	-
lnversiones financieras a largo plazo	3.524	3.501
Activos por impuesto diferido	9.343	10.192
Total activos corrientes	**19.559**	**11.863**
Anticipos a proveedores	2	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	104	315
Clientes, empresas del grupo	52	172
Activos por impuesto corriente	248	1.155
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.153	10.221
TOTAL ACTIVO	**478.458**	**496.222**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Total patrimonio neto	**226.739**	**221.625**
Fondos propios		
Capital social	150.000	150.000
Reservas	51.303	30.700
Resultado del ejercicio	4.334	20.603
Otras Aportaciones de Socios	21.984	21.984
Operaciones de cobertura	(882)	(1.662)
Total pasivos no corrientes	**238.250**	**261.147**

Deudas con entidades de crédito	233.045	254.389
Derivados	1.176	2.216
Otros pasivos no corrientes	4.029	4.542
Total pasivos corrientes	**13.469**	**13.450**
Deudas con entidades de crédito	12.055	11.877
Pasivos por impuesto corriente	-	140
Proveedores	1.161	891
Proveedores empresas Grupo	-	228
Acreedores varios	-	66
Otras deudas con las Administraciones públicas	198	248
Anticipos de clientes	55	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**478.458**	**496.222**

CUENTA DE RESULTADOS (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Importe neto de la cifra de negocios	**26.240**	**60.405**
Otros gastos de explotación	(12.214)	(24.925)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(4.846)	(5.225)
Otros resultados	-	362
Resultado de explotación	**9.181**	**30.617**
Ingresos financieros	1.987	2.405
Gastos financieros	(5.389)	(5.551)
Resultado financiero	**(3.402)**	**(3.146)**
Resultado antes de impuestos	**5.779**	**27.471**
Impuesto sobre beneficios	(1.445)	(6.868)
Resultado del ejercicio proc. operaciones continuadas	**4.334**	**20.603**

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021 de Ankasons Properties, S.L.U. (propietaria de Torre Diagonal One)

ACTIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Total activos no corrientes	**153.486**	**149.180**
lnversiones inmobiliarias	**147.283**	**147.470**
Terrenos	45.311	45.311
Construcciones	100.511	102.072
Instalaciones técnicas	1.461	87
lnversiones en empresas del grupo	5.243	-
lnversiones financieras a largo plazo	960	957
Activos por impuesto diferido	-	753
Total activos corrientes	**2.151**	**2.799**
Existencias	14	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	130	44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.007	2.755
TOTAL ACTIVO	**155.637**	**151.979**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Total patrimonio neto	**72.213**	**36.534**
Fondos propios	**72.844**	**37.850**

Capital social		
Capital escriturado	74.512	40.003
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.153)	(2.491)
Resultado del ejercicio	485	338
Ajustes por cambios de valor		
Operaciones de cobertura	(631)	(1.316)
Total pasivos no corrientes	**78.434**	**76.814**
Pasivos por impuestos diferidos	**290**	**62**
Deuda a largo plazo	**78.144**	**76.752**
Deudas con entidades de crédito	76.713	74.410
Derivados	340	1.255
Otros pasivos financieros	1.091	1.087
Total pasivos corrientes	**4.990**	**38.631**
Deuda a corto plazo	**4.250**	**37.946**
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	34.509
Deudas con entidades de crédito	4.250	3.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**740**	**685**
Proveedores	680	373
Proveedores, empresas del grupo	15	14
Otras deudas con las Administraciones Públicas	45	298
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**155.637**	**151.979**

CUENTA DE RESULTADOS (Miles €)	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Importe neto de la cifra de negocios	**8.001**	**7.434**
Prestaciones de servicios	8.001	7.434
Otros gastos de explotación	**(3.276)**	**(2.917)**
Amortización de inversiones inmobiliarias	(1.647)	(2.021)
Resultado de explotación	**3.078**	**2.496**
Ingresos financieros	43	-
Gastos financieros	(1.883)	(2.876)
Resultado financiero	**(1.840)**	**(2.876)**
Resultado antes de impuestos	**1.238**	**(380)**
Impuesto sobre beneficios	(753)	718
Resultado del ejercicio	**485**	**338**

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. Asimismo, se incluyen indicadores clave de resultados en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo. Finalmente, se detallan tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Grupo.

No se incluyen en el presente Documento Informativo previsiones financieras correspondientes al ejercicio en curso y al siguiente dado que Emperador Properties y sus filiales cuentan con información financiera auditada correspondiente a los ejercicios de 2020 y 2021. Dicha información financiera se ha incluido como anexo al presente Documento Informativo.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

Consejo de Administración

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Emperador Properties son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan	Presidente	28/09/2022	Dominical
Dª. Katherine Lim Tan	Consejera	28/09/2022	Dominical
D. Kevin Andrew Lim Tan	Vicepresidente	28/09/2022	Dominical
D. Jorge Domecq Bohórquez	Secretario y consejero delegado mancomunado	28/09/2022	Ejecutivo
D. Juan Cortés Vilardell	Vicesecretario y consejero delegado mancomunado	28/09/2022	Ejecutivo

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Porcentaje de participación		
	Directo	Indirecto	Total
D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan	0,00%	78,98%*	78,98%
D. Katherine Lim Tan	0,00%	8,17%*	8,17%
D. Kevin Andrew Lim Tan	0,22%	2,97%*	3,20%
D. Jorge Domecq Bohórquez	0,002%	0,00%	0,002%
D. Joan Cortés Vilardell	0,002%	0,00%	0,002%

*Indirectamente a través de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 21 accionistas directos (excluyendo la autocartera). La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Participación directa		Participación indirecta	Participación total
	Número de acciones	%	%	%
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	101.073.644	99,04%	-	99,04%
D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan	-	-	78,98%	78,98%
D. Katherine Lim Tan	-	-	8,17%	8,17%
Minoritarios (20)	952.364	0,93%	2,97%	3,90%
Autocartera	29.762	0,03%	-	-
Total	**102.055.770**	**100,0%**	**90,1%**	

A la fecha del presente Documento Informativo, como podemos ver en el cuadro anterior, el único accionista con una participación directa superior al 5% del capital de la Sociedad es Megaworld. Se trata de una sociedad holding, propiedad de la familia Tan, cuyo principal accionista es D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, con una participación del 79,75% en su capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo, existen accionistas con una participación indirecta superior al 5% del capital de la Sociedad. Estos son:

Accionista	Porcentaje de participación
	Indirecto
D. Andrew-Chong Buan-Lim (a través de Megaworld)*	78,98%
Dña. Katherine Lim Tan (a través de Megaworld)**	8,17%
Total	**87,15%**

*D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan es titular del 79,75% del capital de Megaworld.

**Dña. Katherine Lim Tan es titular del 8,25% de Megaworld.

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Emperador Properties está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 102.055.770,00 euros, representado por 102.055.770 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 28 de septiembre de 2022 el entonces accionista único de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

Con fecha de 27 de octubre de 2022, se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo).

1.9. Información adicional

No aplica.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., a saber, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Dª. Katherine Lim Tan, D. Kevin Andrew Lim Tan, D. Jorge Domecq Bohórquez y D. Juan Cortés Vilardell, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada el 28 de septiembre de 2022 por Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., el entonces accionista único, y de conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de 7 de noviembre de 2022, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., a saber, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Dª. Katherine Lim Tan, D. Kevin Andrew Lim Tan, D. Jorge Domecq Bohórquez y D. Juan Cortés Vilardell, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Los estados financieros intermedios del Grupo Emperador Properties correspondientes al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2022 han sido objeto de revisión limitada realizada por KPMG Auditores, S.L. (en adelante "**KPMG**"), domiciliada en P.º de la Castellana, 259C, 28046 Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-78.510.153, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-188007 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0.702 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021. Asimismo, KPMG ha auditado las cuentas anuales abreviadas de ANKASONS y de Emperador Properties y las cuentas anuales de TECSA, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2021, que han sido elaboradas de acuerdo con la legislación vigente y con las normas establecidas en el PGC.

El entonces accionista único de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 27 de octubre de 2022 nombró a KPMG Auditores S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2022, 2023 y 2024. Dicho nombramiento está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid a fecha del presente Documento Informativo.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor…) y objeto social

La denominación social actual de la Sociedad es Emperador Properties SOCIMI, S.A. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en Paseo de la Castellana, número 259D, Edificio Torre Emperador Castellana, planta 28 Norte, 28046 Madrid y con CIF A-88501051. El código LEI de la

Sociedad es 959800FJZDS9GSACXS19 y la página web corporativa de la Sociedad es la siguiente www.emperadorpropertiessocimi.com.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 4 de sus Estatutos Sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

"*Artículo 4. Objeto Social*

1. El objeto social de la Sociedad consiste en 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 ("**SOCIMIs**") 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs 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.

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.

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 de especiales, deberán ejercerse por quien ostente dicho título, o bien no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos necesarios.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Emperador Properties SOCIMI, S.A., siendo Emperador Properties la marca española registrada bajo la cual operan las sociedades de Grupo Emperador Properties,

aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como EPSA, Emperador Properties o Emperador Properties SOCIMI, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Emperador Properties es una sociedad anónima acogida al régimen de SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 259D, Edificio Torre Emperador Castellana, planta 28N, 28046 Madrid.

Desde la constitución de Emperador Properties y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

Constitución y evolución de Emperador Properties SOCIMI, S.A.

La sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., se constituyó el 16 de octubre de 2019 bajo la denominación Emperador Properties, S.A.U., como una sociedad anónima de duración indefinida con domicilio social en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid, y NIF A88501051. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.769, folio 83, sección 8, hoja M-706670, inscripción 1ª. El accionista único en el momento de la constitución fue Megaworld, el cual es actualmente su accionista mayoritario.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, la Sociedad realizó una ampliación de capital mediante la aportación de la totalidad de las participaciones que componían el capital social de ANKASONS, cuyo socio único era Megaworld, el entonces accionista único de la Sociedad, deviniendo por tanto la Sociedad socio único de ANKASONS. La sociedad ANKASONS fue constituida el 20 de marzo de 2019, está domiciliada en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid y tiene NIF B-88346499. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.044, folio 81, hoja M-693740. La ampliación se realizó sin prima de emisión por importe de 71.043.406 euros, mediante la emisión de 71.043.406 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En esa misma fecha, el entonces accionista único de la Sociedad acordó la opción por el Régimen de SOCIMI recogido en la Ley de SOCIMIs con efectos 1 de enero de 2021. Se acordó asimismo el cambio de denominación de la Sociedad por la actual, Emperador Properties SOCIMI, S.A., y la modificación del objeto social, en cumplimiento de los requisitos exigidos por la citada Ley de SOCIMIs. Para más información en relación con el objeto social de la Sociedad, ver apartado 2.3 del presente Documento Informativo. Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad, como socio único de ANKASONS, acordó la opción por la aplicación del Régimen de SOCIMI, con efectos 1 de enero de 2021.

Los acuerdos adoptados el 3 de septiembre de 2021 se elevaron a público ante el notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaino y se inscribieron en el Registro Mercantil al tomo 39.679, folio 88, sección 8, hoja M-706670, inscripción 3ª.

Con fecha 7 de junio de 2022, la Sociedad aprobó una ampliación de capital con prima de emisión mediante la aportación de la totalidad de las acciones que componían el capital social de TECSA, cuyo socio único era Megaworld, el entonces accionista único de la Sociedad, deviniendo por tanto la Sociedad socio único de TECSA. TECSA fue constituida bajo la denominación de Sierra y Asociados, S.A., con fecha 17 de octubre de 1998, posteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A., y modificada

su denominación a la actual, está domiciliada en Paseo de la Castellana número 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid y tiene NIF A-78917440. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.667, folio 102, hoja M-76714. Asimismo, el 7 de junio de 2022, la Sociedad, como accionista único de TECSA, aprobó la opción por el Régimen de SOCIMI, con efectos 1 de enero de 2022. Véase la sección "Evolución histórica del capital social" a continuación para más detalles sobre el aumento de capital.

Emperador Properties conforma, junto con las sociedades ANKASONS y TECSA, un Grupo de sociedades del cual es la sociedad matriz.

Acogimiento al Régimen de SOCIMI

En fecha de 3 de septiembre de 2021, el entonces accionista único, Megaworld, acordó el acogimiento de la Sociedad al Régimen de SOCIMI conforme a la Ley de SOCIMI.

Asimismo, en fecha de 29 de septiembre de 2021, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al Régimen de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 29 de septiembre de 2021 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2021. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo.

Evolución histórica del capital social

Emperador Properties SOCIMI S.A., se constituyó con un capital social inicial de 60.000 euros representado por 60.000 acciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Con fecha 3 de septiembre de 2021, la Sociedad realizó una ampliación de capital mediante la aportación de la totalidad de las participaciones que componían el capital social de la sociedad ANKASONS. La ampliación de capital se realizó sin prima de emisión por importe de 71.043.406 euros, mediante la emisión de 71.043.406 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 7 de junio de 2022, la Sociedad aprobó una ampliación de capital, elevada a público el 10 de junio de 2022, mediante la aportación de la totalidad de las acciones que componían el capital social de TECSA. El aumento de capital fue de 30.000.000 euros y se realizó mediante la emisión de 30.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, que se emitieron con prima de emisión por importe total de 270.000.000 euros, esto es, de 9 euros por acción. Con esa misma fecha 7 de junio de 2022, la Sociedad, como accionista único de TECSA, aprobó la opción por el Régimen de SOCIMI, con efectos 1 de enero de 2022.

Con fecha 3 de noviembre de 2022, con el fin de cumplir los requisitos de difusión exigidos por la Circular 1/2020 de BME Growth, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó una ampliación de capital de 952.364 euros, mediante la emisión de 952.364 acciones nominativas de 1 euro de valor cada una de ellas. Las acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 3,20 euros cada una, lo que supone una prima de emisión total de 3.047.564,80 euros. Por lo tanto, la valoración total de las acciones emitidas ascendía a 3.999.928,80 euros, equivalentes al importe del aumento de capital más la prima de emisión; esto es, 4,20 euros por acción.

El aumento de capital se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con fecha de 15 de noviembre de 2022, bajo el número 3.925 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de noviembre de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo

44.145, Sección 8, Folio 217, Hoja M-706670, Inscripción 7ª. Tras esta ampliación de capital, Megaworld dejó de ser el accionista único de la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Emperador Properties está compuesto por 102.055.770 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. A modo de resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

Ampliación	**Euros**
Capital social inicial (a fecha de constitución)	60.000
Ampliación (a fecha de 03/09/2021)	71.043.406
Ampliación (a fecha de 07/06/2022)	30.000.000
Ampliación (a fecha de 03/11/2022)	952.364
Capital total (a fecha del Documento Informativo)	**102.055.770**

Al margen de lo anterior, durante el mes de noviembre de 2022, en virtud de la autorización otorgada al Consejo de Administración de la Sociedad por Megaworld, en su condición de accionista único de Emperador Properties, con fecha 27 de octubre de 2022, la Sociedad adquirió 29.762 acciones propias con el objeto de generar autocartera y poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A.

Compraventa de los bienes inmuebles actualmente en cartera

Los inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Grupo a fecha del presente Documento Informativo, y que ya formaban parte de los inmuebles del grupo Emperador Properties desde 2015 -el inmueble de Madrid- y 2019 –el inmueble de Barcelona-, se describen a continuación, detallando que se incorporaron vía aportaciones realizadas por el entonces accionista único de la Sociedad, Megaworld, y la fecha en la que tuvieron lugar dichas aportaciones a la Sociedad:

1. Torre Diagonal One – Activo aportado a través de ANKASONS con fecha 3 de septiembre de 2021; y
2. Torre Emperador Castellana – Activo aportado a través de TECSA con fecha 7 de junio de 2022.

Acuerdos adoptados para la incorporación a BME Growth

El 3 de septiembre de 2021, el entonces accionista único aprobó el cambio de la denominación social de Emperador Properties, S.A.U. a Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., acuerdo que quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 39.679, folio 88, sección 8, hoja M-706670, inscripción 3ª.

Con fecha 28 de septiembre de 2022, el entonces accionista único de la Sociedad adoptó, entre otras, las siguientes decisiones: (i) solicitar la incorporación de la Sociedad a BME Growth, (ii) adoptar Consejo de Administración como órgano de administración, (iii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad a anotaciones en cuenta y designar a Iberclear como la entidad encargada del

registro contable de las acciones, (iv) crear la página web corporativa y (v) aprobar un texto refundido de los Estatutos Sociales. Estas decisiones quedaron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42.285, folio 7, sección 8, hoja M-706670.

Asimismo, el 28 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, entre otros, nombrar a (i) D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan como Presidente del Consejo, (ii) D. Kevin Andrew Lim Tan como Vicepresidente, (iii) Dª Katherine Lim Tan como consejera, (iv) D. Jorge Domecq Bohórquez como Secretario, (v) D. Juan Cortés Vilardell como Vicesecretario, y (vi) D. Jorge Domecq Bohórquez y D. Juan Cortés Vilardell como Consejeros Delegados Mancomunados de la Sociedad. Estas decisiones quedaron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 42.285, folio 7, sección 8, hoja M-706670.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a Emperador Properties a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las entidades acogidas al Régimen de SOCIMI deberán estar incorporadas 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 periodo impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros, así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión de la gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Activos del Grupo

A la fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Emperador Properties se compone de dos activos enfocados al segmento de oficinas, ubicados geográficamente en Madrid y Barcelona, respectivamente, con una superficie bruta alquilable total de 86.721 m^2.

La cartera de activos de la Sociedad mantiene un valor de mercado a 30 de junio de 2022 de 744.552 miles de euros según el informe de valoración realizado por Savills Tasadores, que ha realizado la valoración independiente de Torre Emperador Castellana, y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, "**Gesvalt**"), que ha realizado la valoración independiente de Torre Diagonal One.

#	Activo	Localización	Tipología	GAV a 30/06/2022	Superficie inmueble (m^2)	Ocupación inmueble	Principal inquilino
1	Torre Emperador Castellana	Paseo de la Castellana 259D (Madrid)	Oficinas	596.052	60.142	82%	OHLA
2	Torre Diagonal One	Plaça D´Ernest Lluch I Martin, 5 (Barcelona)	Oficinas	148.500	26.579	83%	Telefónica

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

(i) **Torre Emperador Castellana**

La Torre Emperador Castellana está situada dentro del distrito central de negocios de Madrid, aproximadamente a 9 kilómetros al norte del centro de la ciudad, ubicado en el barrio de La Paz al final del Paseo de la Castellana. El Paseo de la Castellana configura uno de los principales ejes que sirven de conexión con el centro de la ciudad.

El inmueble es uno de los cuatro rascacielos principales de la ciudad y ocupa un lugar destacado adyacente y visible desde la autovía principal A-1, y la M-30 de Madrid que pasan justo al este de la propiedad. La autovía A-1 es también la principal autovía que conduce desde Madrid al norte de España. Además, tiene fácil acceso a la M-30, lo cual permite llegar a cualquier parte de la ciudad.

La entrada al activo se efectúa por Paseo de la Castellana 259D a través de dos accesos principales. La propiedad se beneficia de cuatro fachadas libres. El inmueble consta de un edificio, con cincuenta y seis plantas sobre rasante y seis plantas subterráneas de parking.

En cuanto a las conexiones vía transporte público, la propiedad en cuestión se encuentra a unos 850 metros al norte de la estación de tren de Chamartín-Clara Campoamor, a la que acceden las líneas C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9 y C-10 de tren, así como varias paradas de metro pertenecientes a las líneas 1 y 10. Adicionalmente, la propiedad en cuestión está a 260 metros de la parada de autobús Castellana - Manuel Caldeiro, que tiene acceso a las líneas 66 y 154, y a 275 metros de la parada de autobús de Cuatro Torres con acceso a las líneas 67, 124, 134, 135 y N24.

Finalmente, el aeropuerto internacional Adolfo Suárez Madrid Barajas se encuentra aproximadamente a 12 minutos en coche o 30 minutos en transporte público.

A nivel arquitectónico, el activo configura unos de los edificios más emblemáticos de la ciudad de Madrid. El distrito de negocios conocido como Cuatro Torres Business Area ha ido asumiendo protagonismo durante años por su significatividad a la hora de definir el *skyline* de la ciudad de Madrid.

Conforme a los términos recogidos en los contratos de alquiler vigentes, el activo genera unas rentas anualizadas de 22.275 miles de euros. El principal inquilino es Obrascón Huarte Laín, S.A., que actualmente opera bajo su marca OHLA, con un contrato vigente hasta noviembre de 2033.

Con fecha 21 de marzo de 2022, la sociedad dependiente TECSA firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A. ("**Caixabank**"), por importe máximo de 257.000 miles de euros, denominado *Green Facility Agreement* por tratarse de un contrato de financiación de inmueble sostenible, y que está garantizado entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble Torre Emperador Castellana. Para mayor detalle sobre el préstamo, ver sección 2.12 del presente Documento Informativo.

El valor de mercado del activo con fecha 30 de junio de 2022, conforme al informe de valoración emitido por Savills Tasadores con fecha 20 de julio de 2022, es de 596.052 miles de euros.





(ii) **Torre Diagonal One**

El inmueble se ubica en el número 5 de la Plaça d'Ernest Lluch i Martín, al noreste del casco urbano de la ciudad de Barcelona y a escasos metros de la línea de costa, en el distrito de Sant Martí. El inmueble, se ubica junto al tramo inicial de la Avenida Diagonal, una de las principales arterias de Barcelona, y establece de alguna forma una frontera entre el casco urbano y los grandes espacios públicos de la zona del Fórum.

El inmueble se ubica en el extremo Norte de la zona de oficinas de Barcelona conocida como 22@, la cual se desarrolla en el barrio de Poble Nou y queda delimitada por la Avenida Diagonal al Norte, la Ronda Litoral al Este y la Carrer de la Marina al Sur. El 22@ se ha consolidado como

una de las zonas de oficinas más atractivas de la ciudad de Barcelona, siendo el foco la mayor parte de la demanda tanto ocupacional como de inversión, así como de desarrollo de nueva oferta. No obstante, el entorno inmediato al inmueble objeto de valoración también cuenta con un notable componente residencial, tanto consolidado como de nueva promoción, así como una fuerte implantación de otros usos terciarios (comercial y hotelero) entre los que destacan el centro comercial Diagonal Mar, así como los hoteles Hilton Barcelona y AC Forum.

El inmueble dispone de excelentes accesos mediante transporte privado, teniendo en cuenta su ubicación junto a la Avenida Diagonal, que atraviesa la ciudad de Este a Oeste, así como a la vía de circunvalación B-10 / Ronda Litoral. El inmueble también se ubica cerca del tramo final de la Rambla Prim, vía de conexión rápida hacia la Gran Vía de les Corts Catalanes, otra de las principales arterias de Barcelona, la cual cruza la ciudad desde el Besòs al Llobregat.

El inmueble objeto de valoración es un edificio exclusivo de oficinas (conocido como Torre Diagonal One) construido en 2010 y que cuenta con 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento (196 plazas) y 24 plantas sobre rasante. Se trata de un edificio de gran representatividad que cuenta con fachada de muro cortina bajo una estructura perimetral de acero laminado blanco. También se destacan 75 plazas de aparcamiento operadas por la Red de Aparcamientos de Barcelona y sobre las que el activo dispone de cesión de uso exclusivo.

Conforme a los términos recogidos en los contratos de alquiler vigentes, el activo genera unas rentas anualizadas de 5.557 miles de euros. El principal inquilino es Telefónica, S.A., con un contrato vigente hasta mayo de 2029, prorrogable hasta mayo de 2035.

Con fecha 30 de mayo de 2019, la sociedad dependiente ANKASONS firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 90.000 miles de euros y que está garantizado, entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble Torre Diagonal One. Para mayor información, ver sección 2.12 del presente Documento Informativo.

El valor de mercado del activo con fecha 30 de junio de 2022, conforme al informe de valoración emitido por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. con fecha 19 de julio de 2022, es de 148.500 miles de euros.





Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación a 30 de junio de 2022:

#	Activo	Superficie total (GLA)	Ocupación	Superficie alquilada
1	Torre Emperador Castellana	60.142	82%	49.316
2	Torre Diagonal One	26.577	83%	22.059

Gestión de los activos

Con fecha de 22 de junio de 2022, el Grupo suscribió tres (3) contratos de gestión con Global One para que ésta prestase servicios de gestión de los activos de la Sociedad. Cada uno de los tres (3) contratos suscritos tiene lugar con cada una de las sociedades que conforman el Grupo Emperador.

La Gestora cuenta con los conocimientos, la experiencia, la pericia y la capacidad para llevar a cabo los servicios de gestión que se detallan en los referidos contratos. Estos servicios varían en función de la sociedad del Grupo Emperador a la cual son prestados, distinguiendo:

A. **Emperador Properties SOCIMI, S.A. (EPSA)**

a. Servicios de alta dirección tales como la definición de la estrategia empresarial y el plan de negocio, la prestación de apoyo en la negociación y ejecución de las decisiones de inversión y desinversión, así como la negociación y ejecución de los contratos financieros.

b. Servicios contables, financieros y fiscales, incluyendo el control presupuestario, la preparación de información financiera, los servicios contables y la coordinación de las auditorías, entre otros.

c. Servicios de marketing y comunicación, incluyendo la comunicación externa y la gestión de las redes sociales y los sitios web.

d. Servicios jurídicos, incluyendo el asesoramiento jurídico relativo al negocio y el corporativo, así como la implementación de las directrices de gobierno corporativo.

B. **Torre Emperador Castellana, S.A.U. (TECSA)**

(i) Servicios de gestión de la propiedad (Property management):

a. Recomendar a la Sociedad inversiones a realizar para maximizar el valor de la propiedad.

b. Garantizar el cumplimiento de las licencias, permisos y autorizaciones administrativas pertinentes.

c. Supervisar el cumplimiento de leyes y demás requisitos normativos relacionados con la propiedad.

d. Negociar los términos y condiciones de los contratos de alquiler.

e. Gestión de los servicios y gastos asociados al funcionamiento de la propiedad.

(ii) Servicios de gestión de activos (Asset Management):

a. Servicios de alta dirección, tales como la definición de la estrategia empresarial y el plan de negocio, la negociación y ejecución de las decisiones de inversión y desinversión, así como la negociación y ejecución de los contratos financieros.

b. Servicios relacionados con la búsqueda de clientes y la promoción de los productos y servicios relacionados con los edificios. Estos servicios incluyen, entre otros, la obtención de informes de valoración de los activos, verificación de las coberturas de seguros, gestión de las obras y el desarrollo de proyectos y otros similares.

c. Servicios contables, financieros y fiscales relativos a los edificios.

d. Servicios de marketing y comunicación, incluyendo la comunicación externa y la gestión de redes y sitios web.

e. Servicios jurídicos, incluyendo asesoramiento jurídico relativo al negocio y el corporativo, así como la implementación y verificación de las directrices de gobierno corporativo.

C. **Ankasons Properties, S.L.U. (ANKASONS)**

(i) Servicios de gestión de la propiedad (Property management):

a. Recomendar a la Sociedad inversiones a realizar para maximizar el valor de la propiedad

b. Garantizar el cumplimiento de las licencias, permisos y autorizaciones administrativas pertinentes

c. Supervisar el cumplimiento de leyes y demás requisitos normativos relacionados con la propiedad.

d. Negociar los términos y condiciones de los contratos de alquiler.

e. Gestión de los servicios y gastos asociados al funcionamiento de la propiedad.

(ii) Servicios de gestión de activos (Asset Management):

a. Servicios de alta dirección, tales como la definición de la estrategia empresarial y el plan de negocio, la negociación y ejecución de las decisiones de inversión y desinversión, así como la negociación y ejecución de los contratos financieros.

b. Servicios relacionados con la búsqueda de clientes y la promoción de los productos y servicios relacionados con los edificios. Estos servicios incluyen, entre otros, la obtención de informes de valoración de los activos, verificación de las coberturas de seguros, gestión de las obras y el desarrollo de proyectos y otros similares.

c. Servicios contables, financieros y fiscales relativos a los edificios.

d. Servicios de marketing y comunicación, incluyendo la comunicación externa y la gestión de redes y sitios web.

e. Servicios jurídicos, incluyendo asesoramiento jurídico relativo al negocio y el corporativo, así como la implementación y verificación de las directrices de gobierno corporativo.

Asimismo, cabe destacar que la Gestora está participada en un 85,52% por Megaworld, que tiene a su vez una participación del 99,04% en el capital social de Emperador Properties.

Exclusividad

La Sociedad no puede contratar a otro gestor para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Gestión, ni servicios similares, concurrentes o que compitan con ellos durante la vigencia de los Contratos de Gestión.

Honorarios y gastos

La remuneración por la prestación de servicios de la Gestora consistirá en los siguientes conceptos, que se desglosan individualmente para cada uno de los contratos suscritos:

A. **Emperador Properties SOCIMI, S.A. (EPSA)**

Se determina que por los servicios descritos la Sociedad deberá satisfacer un importe fijo anual de 1.036.000 euros que serán abonados en cuotas mensuales.

B. **Torre Emperador Castellana, S.A.U. (TECSA)**

Se establecen los siguientes conceptos retributivos por los servicios descritos:

(i) Comisión de servicios de gestión inmobiliaria: se establece un importe fijo anual de 280.000 euros que serán abonados en cuotas mensuales.

(ii) Comisión de servicios de gestión de activos: se establece un importe fijo anual de 230.000 euros que serán abonados en cuotas mensuales.

C. **Ankasons Properties, S.L.U. (ANKASONS)**

Se establecen los siguientes conceptos retributivos por los servicios descritos:

(i) Comisión de servicios de gestión inmobiliaria: se establece un importe fijo anual de 90.000 euros que serán abonados en cuotas mensuales.

(ii) Comisión de servicios de gestión de activos: se establece un importe fijo anual de 135.000 euros que serán abonados en cuotas mensuales.

Duración del contrato

Asimismo, el Contrato de Gestión tiene una duración indefinida desde el 1 de enero de 2022.

Se establecen en el contrato dos modalidades de resolución del mismo, que será o bien de forma voluntaria por cualquiera de las partes mediando un preaviso de dos (2) meses o bien por incumplimiento material por alguna de las partes de los términos del contrato sin haber subsanado dicho incumplimiento en un plazo de quince (15) días. En este último caso el contrato quedará sin efecto desde la notificación del incumplimiento no subsanado por cualesquiera de las partes.

Política de seguros

Pólizas asociadas a los inmuebles

Todos los inmuebles disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

#	Activo	Asegurador	Principales conceptos garantizados	Importe garantizado
1	Torre Emperador Castellana	Chubb European Group, S.E.	- Daños Materiales continente - Daños Materiales contenido - Pérdida de beneficios	- Edificio (225.718.101) - Contenido (3.581.899) - Gastos extraordinarios (5.000.000) - Pérdida de beneficios (50.000.000)
2	One Diagonal Tower	Chubb European Group, S.E.	- Daños Materiales continente - Daños Materiales contenido - Pérdida de beneficios	- Edificio (71.500.000) - Contenido (500.000) - Gastos extraordinarios (2.500.000) - Pérdida de beneficios (16.000.000)

Política de amortización de los activos

A nivel individual, EPSA, TECSA y ANKASONS preparan sus cuentas anuales de conformidad con el PGC. Conforme a dicha normativa, las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas. La Sociedad y sus participadas amortizan sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos, como sigue:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Instalaciones eléctricas	19 años	5%
2	Ascensores y elevadores	15 años	7%
3	Instalaciones de seguridad	13 años	8%
4	Instalaciones de climatización	12 años	8%
5	Resto de coste	75 años	1%

En relación al inmovilizado material, se reconocen los elementos de dicho epígrafe por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas, tanto en las cuentas anuales individuales como en las cuentas anuales consolidadas. Los costes de reparaciones que mejoran la vida útil de los activos y/o mejoran las expectativas de incrementar las rentas se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

#	Activo	Vida útil	Tasa (%) amortización anual
1	Instalaciones técnicas	7-8 años	13% - 14%
2	Mobiliario y enseres	10 años	10%
3	Equipos informáticos	4 años	25%

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Como norma general, los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades ANKASONS y TECSA incluyen la obligación del arrendatario cesante de restituir a estado original el espacio arrendado a la terminación del contrato de arrendamiento.

Las sociedades arrendadoras, ANKASONS y TECSA, únicamente incurrirán en el eventual cambio de arrendatario en unos costes mínimos de adecuación, tales como pequeñas reparaciones o pintura de determinadas zonas, que por media ascienden aproximadamente a unos costes de 35 euros por metro cuadrado arrendado.

Adicionalmente, la entrada de un nuevo arrendatario puede estar sujeta a las condiciones de comercialización, lo cual puede originar un coste por el servicio de contratación de agentes que puedan intervenir en el alcance de un acuerdo con un nuevo inquilino. El coste de dicho agente o agentes será calculado en cualquier caso en condiciones habituales de mercado.

2.6.3. Información fiscal

Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 29 de septiembre de 2021, y con efectos a partir del 1 de enero de 2021, Emperador Properties comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada por el entonces accionista único (Megaworld) el 3 de septiembre de 2021 de acogerse al régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

i. la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;

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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de

distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Forma jurídica

i. La SOCIMI debe revestir la forma social de "Sociedad Anónima", y deberá incluir en la denominación la indicación de "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, "SOCIMI, S.A."

ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

iv. Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España 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 intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Requisitos de inversión y rentas

i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% del valor de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales:

   a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria), entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;

   b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición (junto con los bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, los "**Inmuebles Aptos**") o

c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

(junto con los Inmuebles Aptos, los "**Activos Aptos**"). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMIs puede estar construido por elementos patrimoniales que no cumplan con estos requisitos.

ii. Composición de rentas. Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio, excluidas las rentas derivadas de la transmisión de los Activos Aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá proceder:

a) del arrendamiento de los 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 los dividendos o participaciones en beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

iii. Periodo mínimo de inversión. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de tres (3) años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un (1) año. El plazo se computará (i) 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 de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos (i.e. Inmuebles Aptos promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad), desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y

b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la

tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del IS.

Distribución de Resultado

i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

   a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.

   b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de los inmuebles aptos y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

      El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

      Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos junto con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

      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 la Ley de SOCIMI.

   c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMI.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**") del Régimen de SOCIMI en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMI; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. En el apartado 2.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 11 de julio de 2021, entró en vigor la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 la Ley de SOCIMIs. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la "**LIS**") y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los Activos Aptos un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI. En el caso de los Inmuebles Aptos, el incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. En el caso de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCMIs, el incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por las rentas generadas con ocasión de su transmisión. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados"**), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio

social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITP-AJD**")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (tres (3) años) según el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI.

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la LIRPF).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros anuales), 21% (desde 6.000,01 euros anuales y hasta 50.000 euros anuales), 23% (desde 50.000,01 euros anuales y hasta 200.000 euros

anuales) y 26% (a partir de 200.000,01 euros anuales) y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, al tipo vigente en cada momento (19% en 2022), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales y, y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF. Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará rendimiento del capital mobiliario con el límite de la citada diferencia positiva.

*b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante, "**EP**") sujetos a normativa de régimen común*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2022).

Con respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, (aunque se cumplan los requisitos) en lo que respecta a las rentas positivas, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley de SOCIMI.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor sobre el importe íntegro del beneficio distribuido al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2022), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible. Los dividendos distribuidos con

cargo a prima de emisión no deberían estar sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2022).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h LIRNR para residentes en la Unión Europea o en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor. El inversor no residente deberá acreditar tal condición mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia. Los dividendos están sujetos a la obligación de retención a cuenta del IRNR del inversor.

ii) <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs</u>

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2022 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros anuales), 21% (desde 6.000,01 euros anuales y hasta 50.000 euros anuales), 23% (desde 50.000,01 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales) y 26% (a partir de 200.000,01 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En

estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común

El beneficio derivado de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2022, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs generados por durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que han estado sujetas al tipo reducido del 0%, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas. En cambio, sobre la parte de la ganancia que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la entidad durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que hayan estado sujetas al tipo general de gravamen por el IS, sería de aplicación la exención para evitar la doble imposición en la medida en que se cumplan los requisitos del artículo 21 de la LIS.

Por otro lado, la pérdida derivada de la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI generada durante el periodo de tenencia en el que la Sociedad ha estado sujeta al tipo reducido del 0% será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el período impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (con carácter general 19% en el ejercicio de 2022).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio ("**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**LIP**") de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2022 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2022.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(i) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación personal: los accionistas personas físicas residentes en España deberán incluir en la declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la LIP. La LIP fija un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y 2,5%, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

(ii) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación real: los accionistas personas físicas no residentes en España deberán incluir en su declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI española que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. Los inversores no

residentes en España tendrán derecho a aplicar la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos que sean titulares.

Las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del IP.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**").

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. Se entiende que las acciones de una sociedad española SOCIMI deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo del ISD es el heredero o donatario de las acciones.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada trasmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

En el caso de adquisiciones de acciones por herencia, legado, donación o cualquier otro título sucesorio por personas físicas no residentes, si el causante hubiese sido residente en España, el sujeto pasivo tendrá derecho a aplicar la normativa propia de la Comunidad Autónoma del causante.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) <u>Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs</u>

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las nuevas acciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el

artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Asimismo, en caso de que el valor de capitalización bursátil de la Sociedad supere, en un futuro, los 1.000 millones de euros, las transmisiones de sus acciones podrían estar sujetas al Impuesto sobre las Transacciones Financieras, aprobado por la Ley 5/2020, de 15 de octubre.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

El Grupo tiene como objetivo invertir y gestionar bienes inmuebles comerciales en grandes ciudades de España. La estrategia de la compañía consiste en adquirir activos sostenibles que generen ingresos, aportando valor a las propiedades mediante la gestión activa de los inmuebles para la mayor revalorización del activo a lo largo del ciclo.

La política de inversión se centrará principalmente en oficinas, centros y locales comerciales, por un importe superior a 100 millones de Euros por propiedad y una rentabilidad bruta ("gross yield") de referencia de un 4%, pero siempre conforme al mercado, ya que la rentabilidad de cada activo puede variar por múltiples factores en función de la ciudad, su localización exacta, momento del mercado, la calidad del activo, los inquilinos, etc.

El Grupo puede invertir de forma selectiva en otras clases de bienes inmuebles similares (i.e. residencial, hotelero, logístico) o suelo susceptible de desarrollo urbanístico. Los niveles de apalancamiento objetivo se sitúan en el entorno del 50% con entidades financieras.

El Grupo se basará en los siguientes aspectos clave para la creación y gestión de la cartera de bienes inmuebles:

i) La ubicación y calidad del activo.

ii) El perfil del inquilino y el rendimiento derivado del alquiler.

iii) La capacidad de generar valor a través de la gestión activa de las propiedades.

El Grupo no tiene como objetivo inicial invertir en oportunidades de promoción, aunque no lo descarta y puede considerar propiedades que ofrezcan una gestión activa a través de la negociación con inquilinos, la renovación y el reposicionamiento.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, sobre el régimen aplicable a las empresas cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, considerando las modificaciones

introducidas por la Circular 2/2022, Emperador Properties encargó a Savills Consultores una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2022. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como Anexo VII del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado la metodología y cálculos realizados ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda arrojar información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por Savills Consultores en la valoración de las acciones de la Sociedad es el "Triple NAV". Con base en el método NAV, se calcula el valor de la Sociedad a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Savills Consultores se ha basado, principalmente, en:

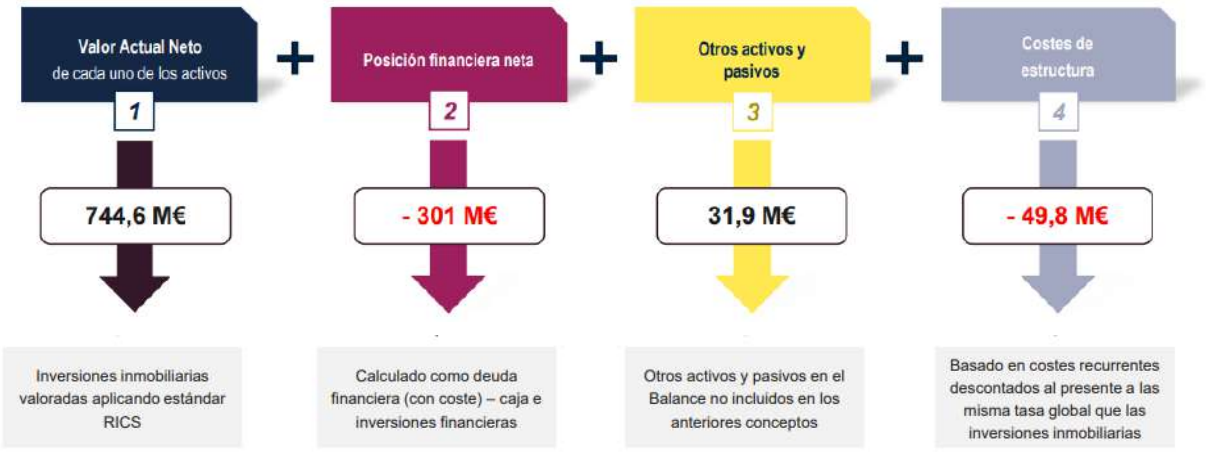
i) El informe de valoración del activo Torre Diagonal One a 30 de junio de 2022, realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., bajo los estándares de valoración RICS, emitido con fecha 19 de julio de 2022. El informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo.

ii) El informe de valoración de Torre Emperador Castellana a 30 de junio de 2022, realizado por Savills Tasadores bajo los estándares de valoración RICS, emitido con fecha 20 de julio de 2022. El informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo.

iii) Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 de Grupo Emperador, junto al informe de revisión limitada emitido por KPMG.

iv) Otra información societaria y financiera, tal y como se detalla en la página 6 del informe de valoración que se adjunta como Anexo VII.

Los componentes del método de valoración empleado son los siguientes:



A continuación, se detalla el proceso de valoración que ha seguido Savills Consultores para valorar los fondos propios de Emperador Properties SOCIMI, S.A.

a.) Informes de valoración de los activos a 30 de junio de 2022

A efectos del cálculo de las plusvalías latentes, se han empleado los siguientes informes de valoración de activos:

(i) El informe de valoración del activo Torre Diagonal One a 30 de junio de 2022, realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., bajo los estándares de valoración RICS, emitido con fecha 19 de julio de 2022. El informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. En el indicado informe, Gesvalt concluye que el valor del activo es de 148.500 miles de euros.

(ii) El informe de valoración de Torre Emperador Castellana a 30 de junio de 2022, realizado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. bajo los estándares de valoración RICS, emitido con fecha 20 de julio de 2022. El informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. En el indicado informe, Savills concluye que el valor del activo es de 596.052 miles de euros.

El método empleado en ambos informes para la valoración de edificios terciarios ha sido el método de descuento de flujos de caja (DFC o "**DCF**" por sus siglas en inglés). Se trata de un método generalmente aceptado y utilizado por inversores tanto del ámbito nacional como internacionales. El método del DCF proyecta los ingresos y gastos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido, que en el caso de ambos informes de valoración es de 10 años. Una vez se alcanza el flujo de caja del año final o salida, se supone una hipotética venta del activo considerando en tal año, así como un valor residual del mismo. Los flujos de cada período se descuentan a una tasa de descuento determinada, la cual contiene factores de riesgos sistemáticos y específicos para cada activo. Dicho cálculo arroja el Valor Actual Neto (**VAN**) del flujo de caja. A dicho valor de mercado, que se considera resultado de todos los cálculos anteriores, se han sumado los costes de transacción estimados y se ha obtenido el concepto de precio de compraventa del activo.

A continuación, se muestran las tasas de descuento, Exit Yield y costes de transacción estimadas para cada uno de los activos:

#	Activos (Cartera a 31.12.2021)	Tasa de descuento	Exit Yield	Costes de transacción
1	Torre Emperador Castellana	4,75%	3,25%	1,84%
2	Torre Diagonal One	7,00%	4,25%	2,50%

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración de los activos a 30 de junio de 2022 asciende a 744.552 miles de euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente (en miles de euros):

#	Activos (Cartera a 30.06.2022)	GAV
1	Torre Emperador Castellana	596.052
2	Torre Diagonal One	148.500
Total		744.552

GAV – Gross Asset Value (valor de mercado)

Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, Savills Consultores ha calculado un rango inferior y superior analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos de +/- 2.5%, obteniendo los siguientes resultados, en miles de euros:

Rango bajo (-2,5%)	Rango Medio	Rango Alto (+2,5%)
725.938	744.552	763.166

b.) Posición financiera neta

La posición financiera neta en el informe de Savills Consultores ha sido calculada como la diferencia entre el efectivo y activos líquidos equivalentes menos la deuda financiera con coste. Por tanto, se han considerado el saldo de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en el balance a 30 de junio de 2022, alcanzando un total de 8.111 miles de euros, y se ha considerado de manera adicional el importe de inversiones financieras a largo plazo de 19.212 miles de euros, al representar el importe de fianzas depositadas asociadas al desarrollo de la actividad arrendataria así como a los contratos de cobertura asociados a la deuda (para mayor información, ver sección 2.12 del presente Documento Informativo). Por otro lado, se han considerado los importes de deuda con entidades de crédito a largo plazo y a corto plazo en el balance consolidado a 30 de junio de 2022, sumando un total de 328.276 miles de euros. Conjuntamente, el ajuste realizado por Savills Consultores en concepto de la posición financiera neta de la compañía es un ajuste negativo de 300.953 miles de euros. A continuación se detalla el resumen del cálculo realizado a fecha de 30 de junio de 2022:

Concepto	Importe (miles €)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.111
Inversiones financieras a largo plazo	19.212
Deuda con entidades de crédito largo plazo	(322.996)
Deuda con entidades de crédito corto plazo	(5.280)
Posición financiera neta	**(300.953)**

c.) Otros activos y pasivos

Savills Consultores considera el resto de partidas del balance, tanto del activo como del pasivo, que no se han tenido en cuenta en ajustes anteriores (inmovilizado material y las partidas correspondientes a la posición financiera neta). A continuación se detalla el resumen del cálculo a 30 de junio de 2022:

Concepto	Importe (miles €)
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	858
Créditos a empresas del Grupo	40.002
Otros pasivos no corrientes	(5.188)
Periodificaciones a corto plazo	(331)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(3.488)
Otros activos y pasivos	**31.853**

La partida de créditos a empresas del Grupo se corresponde principalmente a préstamos del grupo con el Accionista único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., por importe de 40.002 miles de euros que vencen el 3 de febrero de 2023.

d.) Costes de estructura

Savills Consultores ha considerado los costes de gestión derivados de los contratos suscritos por la Sociedad y sus filiales con la Gestora Global One (para mayor información sobre el contenido de los contratos de honorarios de la Gestora ver sección 2.6 del presente Documento Informativo). En base a dichos contratos, Savills Consultores ha considerado un importe anual de 1.956 miles de euros y ha calculado el valor actual de los costes indicados como se indica a continuación:

(Miles €)

Año	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Costes de estructura[3]	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956	1.956
Valor terminal del contrato										57.839
Tasa de descuento	**5,20%**									
Valor actual costes de estructura	1.859	1.767	1.680	1.597	1.518	1.443	1.372	1.304	1.239	36.004
Valor actual costes estructura	**49.784**									

Hechos posteriores al 30 de junio de 2022 que han sido considerados en el informe de valoración:

No se han considerado hechos posteriores al 30 de junio en el informe de valoración.

Hechos posteriores al informe de valoración:

No se han identificado hechos posteriores al informe de valoración que pudieran tener impacto en la valoración en los términos que se detallan en el presente apartado.

Conclusiones de los ajustes realizados a Emperador Properties:

La conclusión de la valoración de Savills Consultores se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de la información financiera semestral de la Sociedad a 30 de junio de 2022.

[3] Se mantiene el importe estimado de costes de estructura en todo el periodo proyectado en tanto no existen indicios de que el importe vaya a sufrir alteraciones significativas en dicho periodo por factores como el IPC..

A continuación, se muestra un cuadro resumen del rango de valores obtenido (en miles de euros), considerando el análisis de sensibilidad realizado sobre la valoración de los activos y los costes de estructura de +/- 2,5%:

Concepto	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor de mercado de la cartera	725.938	744.552	763.166
Posición financiera neta	(300.953)	(300.953)	(300.953)
Otros activos y pasivos	31.853	31.853	31.853
Costes de estructura	(48.540)	(49. 784)	(51.029)
Valoración	**408.298**	**425.668**	**443.037**

El análisis de Savills Consultores concluye que el valor de mercado del patrimonio neto de Emperador Properties se encuentra comprendido en un rango con límite inferior de 408.298 miles de euros y límite superior 443.037 miles de euros (4,04 €/acción y 4,38 €/acción, respectivamente).

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Savills Consultores de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2022, el Consejo de Administración de Emperador Properties celebrado el 7 de noviembre de 2022 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 4,20 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 428.634.234 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Sociedad consiste en la inversión en propiedades inmobiliarias para generar valor a través de su gestión y mantenimiento en el largo plazo desde una posición patrimonialista.

Entre las ventajas competitivas de la Sociedad se encuentran, en primer lugar, el proceso de selección de activos, caracterizado por su seriedad y profesionalidad, con un sólido conocimiento de los mercados locales que lleva asociado el análisis únicamente de aquellos proyectos que encajan con el perfil diseñado en la estrategia de inversión. En segundo lugar, una vez aprobada la adquisición de un inmueble, es destacable la capacidad financiera para cerrar la adquisición del mismo con recursos propios, sin necesidad de apalancamiento previo.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- Cartera de inversiones compuesta por inmuebles prime, con arrendamientos a largo plazo y arrendatarios de reconocido prestigio.

- Alta visibilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo, lo que proporciona un elevado componente de estabilidad.

- Equipo de inversión altamente experimentado.

- Capacidad de reaccionar ágilmente gracias a procesos flexibles.

- La reputación y trayectoria del Grupo permite a la Sociedad identificar operaciones fuera del mercado.

Para mayor información sobre la política de inversión y reposición de los activos, ver apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, Emperador Properties es la sociedad dominante de un Grupo de sociedades que se detalla a continuación:

Sociedad	*% Participación*	*Año de inclusión*
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	100,00%	2022
Ankasons Properties, S.L.U.	100,00%	2021

- **Torre Emperador Castellana, S.A.U. (TECSA)**: EPSA es titular del 100% de las acciones de TECSA, una sociedad anónima tenedora a 31 de diciembre de 2021 del inmueble Torre Emperador Castellana. TECSA optó por el Régimen de SOCIMI el 8 de junio de 2022, con efectos desde el 1 de enero de 2022.

- **Ankasons Properties, S.L.U. (ANKASONS)**: EPSA es titular del 100% de las participaciones sociales de ANKASONS, una sociedad limitada tenedora a 31 de diciembre de 2021 del inmueble Torre Diagonal One. La sociedad optó por el Régimen de SOCIMI el 3 de septiembre de 2021, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Emperador Properties no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias indispensables para el ejercicio de su actividad, así como de marcas de titularidad propia, debidamente registradas en la Oficina Española de Patentes y Marcas.

La Sociedad Gestora, Global One Real Estate Spain, S.A., vinculada a Emperador Properties SOCIMI, S.A., es titular de la marca española "Emperador Properties" así como el logo de Emperador Properties, debidamente registrados en 2019. Por su parte, la filial TECSA es titular de la marca española "Torre Emperador Castellana", así como dos logos asociados a la misma, debidamente registrados en 2021 y 2022. Finalmente, la filial ANKASONS es titular de las marcas españolas "Torre Diagonal One", así como dos logos asociados a la misma, debidamente registrados en 2021 y 2022. El uso de las marcas titularidad de TECSA y de ANKASONS, respectivamente, a favor de Global One Real Estate Spain, S.A., están recogidos expresamente en sendos contratos de prestación de servicios con la Gestora descritos en la sección 2.6 del presente Documento Informativo.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Las sociedades participadas por la Sociedad, ANKASONS y TECSA, generan ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirán ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios

ascendió a 5.510 miles de euros en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera escasamente diversificada, ya que se centra en activos de oficinas. A fecha de 30 de junio de 2022, Emperador Properties es propietaria de dos activos inmobiliarios.

En cuanto a diversificación geográfica, la Sociedad es titular de un activo inmobiliario en la Comunidad de Madrid y un activo inmobiliario en Cataluña.

En cuanto a diversificación por origen de las rentas, el arrendatario más relevante en términos de ingresos es Telefónica, S.A. con un 18,62% sobre el total de ingresos a 30 de junio de 2022. En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2022.

Arrendatario	**% Ingresos 2022**
Arrendatario 1	18,62%
Arrendatario 2	14,74%
Arrendatario 3	7,69%
Arrendatario 4	5,36%
Arrendatario 5	3,91%
Resto de clientes (83)	49,68%
Total importe neto de la cifra de negocios	100%

Como se indica en el cuadro, el 50,32% de los ingresos provienen de 5 clientes. Por orden alfabético, éstos son: Embajada del Reino Unido, Lyntia Networks, S.A., Obrascón Huarte Lain, S.A., Telefónica, S.A. y Ubi Studios, S.L.

Con respecto a los contratos de la Sociedad y sus participadas con sus proveedores, Emperador Properties cuenta con 111 proveedores. A continuación, se detallan los principales gastos de explotación por proveedor a nivel consolidado a 30 de junio de 2022:

Proveedores	**% Gastos 2022**
Proveedor 1	14,70%
Proveedor 2	13,17%
Proveedor 3	9,67%
Proveedor 4	9,60%
Proveedor 5	6,76%
Resto de proveedores	46,11%
Total gastos de explotación	100%

Como se indica en el cuadro, el 53,90% de los gastos proceden de 5 proveedores. Por orden alfabético, éstos son: Comsa Service Facility Management, S.L.U., Districlima, Global One Real Estate Spain, S.A., Naturgy Iberia, S.A. y Securitas Seguridad España, S.A.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

El Grupo Emperador Properties no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A la fecha del presente Documento Informativo, el activo inmobiliario Torre Emperador Castellana cuenta con el certificado BREEAM, que se está renovando y el nuevo se prevé que será emitido en noviembre de 2023. Asimismo, el activo inmobiliario Torre Diagonal One está en trámite de obtener un certificado BREEAM.

Asimismo, se están tramitando también certificados WELL en relación al coworking Next Floor que se ubica tanto en el edificio Torre Emperador Castellana como en Torre Diagonal One.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera de Emperador Properties incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales individuales de las sociedades que conforman el Grupo Emperador Properties correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 2021. Han sido objeto de auditoría por KPMG y preparadas de acuerdo con (i) el Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 julio, y la restante legislación mercantil; (ii) el PGC, y sus adaptaciones sectoriales, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación; y (iii) la Ley de SOCIMIs en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

Dado que la Sociedad no dispone de cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios de 2020 y 2021, se incluyen en el presente apartado las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de la sociedad EPSA (sociedad holding), las cuentas anuales individuales auditadas de TECSA (propietaria del activo Torre Emperador Castellana), y las cuentas anuales individuales abreviadas auditadas de ANKASONS (propietaria del activo Torre Diagonal One). Asimismo, se incluyen la información relativa a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2022, que ha sido objeto de revisión limitada por parte de KPMG.

Las cuentas anuales individuales así como los estados financieros intermedios consolidados a los que se hace referencia en el párrafo anterior correspondientes a los ejercicios 2020, 2021 y el

periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2022, se incorporan como Anexos II, III, IV y V al presente Documento Informativo.

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (sociedad holding)

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021:

a) Balance

ACTIVO

Miles €	31/12/2021	31/12/2020
Activo No Corriente	**72.180**	**-**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	72.180	-
Activo corriente	**45**	**60**
Otros créditos con Administraciones Públicas	6	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40	60
TOTAL ACTIVO	**72.225**	**60**

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el entonces accionista único de la Sociedad, Megaworld, aprobó aumentar el capital social por importe de 71.043.406 euros, mediante la emisión de 71.043.406 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 ANKASONS.

Tal y como exige la Ley de Sociedades de Capital, el Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, el importe de la aportación no dineraria fue determinado por un experto independiente, que fue nombrado por el Registro Mercantil, previa solicitud de la Sociedad. Asimismo, los elementos constitutivos del activo adquirido se valoraron por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se reconoció contablemente como un ajuste en "Prima de emisión".

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

El objeto social de la Sociedad consiste principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

Miles €	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto	**72.209**	**58**
Fondos propios	**72.209**	**58**
Capital	71.103	60
Prima de emisión	1.137	
Resultados negativos de ej. anteriores	(2)	(2)

Resultado del ejercicio	(30)	-
Pasivo no corriente	**-**	**-**
Pasivo corriente	**16**	**2**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	2
Proveedores	15	1
Proveedores empresas del grupo	1	1
Otras deudas con Administración Pública	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**72.225**	**60**

Fondos Propios

Tras el aumento de capital no dinerario por aportación de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad ANKASONS, acordado el 3 de septiembre de 2021 por el entonces accionista único de la Sociedad, mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas por el entonces accionista único, a 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 71.103.406 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, con los mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se hallaba a dicha fecha totalmente suscrito y desembolsado.

El entonces accionista único de la Sociedad aplicó las diferencias entre el valor razonable de la aportación, y el importe de la ampliación de capital como un ajuste en "Prima de emisión". A 31 de diciembre de 2021, la Prima de emisión ascendía a 1.136.807 miles de euros y se consideró una reserva de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

A 31 de diciembre de 2020 y de 2021, el 100% de las acciones de la Sociedad eran propiedad de Megaworld.

b) Cuenta de resultados

Miles €	31/12/2021	31/12/2020
Otros gastos de explotación	(30)	(0)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(30)**	**(0)**
RESULTADO FINANCIERO	**(30)**	**(0)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(30)**	**(0)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(30)**	**(0)**

La Sociedad es tendedora a cierre del ejercicio de 2021 de las participaciones representativas del 100% del capital social de ANKASONS, no realizando actividad inmobiliaria de manera directa. Por tanto, y dado que no ha percibido dividendos en el ejercicio, su cuenta de resultados muestra importes no materiales.

Torre Emperador Castellana, S.A.U. (propietaria del activo Torre Emperador Castellana)

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021:

a) Balance

ACTIVO

ACTIVO (Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Total activos no corrientes	**458.899**	**484.359**
lnmovilizado Material	1.195	3
lnversiones inmobiliarias	370.582	375.395
Créditos a empresas	74.255	95.268
lnversiones financieras del grupo	-	-
lnversiones financieras a largo plazo	3.524	3.501
Activos por impuesto diferido	9.343	10.192
Total activos corrientes	**19.559**	**11.863**
Anticipos a proveedores	2	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	104	315
Clientes, empresas del grupo	52	172
Activos por impuesto corriente	248	1.155
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.153	10.221
TOTAL ACTIVO	**478.458**	**496.222**

Inmovilizado material

A nivel de inmovilizado material, las altas del ejercicio 2021 se corresponden con la inversión y desarrollo de un proyecto de coworking denominado *Next Floor*. TECSA invirtió 1.225 miles de euros en la creación de un coworking u oficina compartida para la cesión de uso de espacio tanto a personas físicas como jurídicas de perfil tanto de profesionales autónomos, como empresarios de diferentes sectores, que explota con la marca propia *Next Floor* a través del tercero Savills Aguirre Newman Arquitectura, S.A.U.

El importe de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.905 miles de euros (2.905 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Inversiones inmobiliarias

A nivel de inversiones inmobiliarias, el movimiento registrado en el epígrafe entre el cierre del ejercicio de 2019 y el cierre del ejercicio de 2021 es el que sigue:

Miles €	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**380.612**
Adquisiciones	-
Reformas (CapEx)	-
Retiros	-
Amortización	(5.217)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**375.395**
Adquisiciones	-
Reformas (CapEx)	-
Retiros	-
Amortización	(4.813)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**370.582**

El saldo del epígrafe se corresponde en su totalidad con el activo Torre Emperador Castellana. A 31 de diciembre de 2021, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y tiene vigentes contratos de arrendamiento que representan un 82,06% del total de superficie alquilable (94,75% a 31 de diciembre de 2020).

TECSA ha financiado parcialmente su inversión inmobiliaria mediante préstamos con garantía hipotecaria. Con fecha 5 de febrero de 2016, TECSA suscribió un contrato de financiación sindicada de cinco años de duración con seis entidades financieras, siendo la principal la entidad ING Bank, NV, Sucursal en España ("**ING**"), por importe máximo de 280.000 miles de euros y que estaba garantizado, entre otras, con la hipoteca sobre el mencionado inmueble. A 31 de diciembre de 2021, el edificio Torre Emperador Castellana mantenía constituido un derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de las seis entidades financieras acreedoras como garantía para la devolución del préstamo hipotecario, registrado el 5 de febrero de 2016 y novado el 20 de abril de 2016 por importe de 244.245 miles de euros. Adicionalmente, y en virtud del contrato de préstamo hipotecario se constituyó un derecho real de hipoteca inmobiliaria de segundo rango sobre el inmueble a favor de ING y Caixabank, a los efectos de garantizar la plena satisfacción y reintegro de todas las obligaciones asumidas por TECSA en virtud de los contratos de cobertura.

Créditos a empresas

El importe registrado en el epígrafe de créditos a empresas se correspondía a 31 de diciembre de 2021 con un crédito concedido el 22 de mayo de 2019 al entonces accionista único Megaworld por importe de 101.322 miles de euros. El crédito se concedió con vencimiento 3 de febrero de 2023, con un tipo de interés del 2,5%. Como consecuencia del devengo de intereses del mencionado préstamo, así como las amortizaciones anticipadas realizadas por Megaworld en los ejercicios 2020 (10.000 miles de euros) y 2021 (23.000 miles de euros), el saldo vivo del crédito concedido a 31 de diciembre de 2021 era de 74.225 miles de euros (95.268 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Inversiones financieras

El saldo de inversiones financieras a largo plazo se corresponde con depósitos y fianzas recibidas de los arrendatarios de la inversión inmobiliaria propiedad de TECSA que han sido depositadas en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid. A 31 de diciembre de 2021 estas fianzas ascienden a 3.524 miles de euros (3.501 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Activos por impuesto diferido

En relación al epígrafe de activos por impuesto diferido, TECSA registra un importe siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Total patrimonio neto	**226.739**	**221.625**
Fondos propios		
Capital social	150.000	150.000

Reservas	51.303	30.700
Resultado del ejercicio	4.334	20.603
Otras Aportaciones de Socios	21.984	21.984
Operaciones de cobertura	(882)	(1.662)
Total pasivos no corrientes	**238.250**	**261.147**
Deudas con entidades de crédito	233.045	254.389
Derivados	1.176	2.216
Otros pasivos no corrientes	4.029	4.542
Total pasivos corrientes	**13.469**	**13.450**
Deudas con entidades de crédito	12.055	11.877
Pasivos por impuesto corriente	-	140
Proveedores	1.161	891
Proveedores empresas Grupo	-	228
Acreedores varios	-	66
Otras deudas con las Administraciones públicas	198	248
Anticipos de clientes	55	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**478.458**	**496.222**

Capital social

El capital social de TECSA ascendía, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, a 150.000 miles de euros, y está representado por 150.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la totalidad de las acciones que constituyen el capital social de TECSA se encontraban pignoradas a favor de las seis entidades financieras acreedoras del préstamo hipotecario y de los contratos de cobertura, dado que se había constituido sobre las mismas una póliza real de prenda, en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura.

Reservas

El epígrafe de reservas está compuesto por la reserva legal y reservas voluntarias. Al cierre del ejercicio 2021, el saldo de la reserva legal ascendía a 11.174 miles de euros (7.054 miles de euros en 2020) y es inferior al límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital. El importe restante se corresponde con reservas voluntarias (40.129 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 23.646 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Las reservas voluntarias son de libre disposición salvo que, como consecuencia de su distribución, los fondos propios se redujeran por debajo de la cifra de capital social.

Aportaciones de socios

En el epígrafe de aportaciones de socios figura una aportación a 31 de diciembre de 2021 por importe de 21.984 miles de euros (21.984 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) que se realizó con fecha 10 de noviembre de 2017 por Megaworld.

Deudas con entidades de crédito

El saldo de deudas con entidades de crédito tanto no corriente como corriente se corresponde al préstamo concedido, inicialmente, por la entidad ING y suscrito con fecha 5 de febrero de 2016 por un importe inicial máximo de 280.000 miles de euros. Posteriormente, con fecha 24 de febrero de 2018, se incorporó como acreedor Caixabank y el 20 de abril de 2018, se incorporaron las entidades, Bankia, S.A., Postbank, MH y Bankinter, S.A., asumiendo parte del préstamo pendiente a la fecha que ascendía a 260.749 miles de euros (tramo A). Con fecha 22 de mayo de 2019, se

firmó una novación y refundición del préstamo por un importe adicional de 103.483 miles de euros (tramo B). A 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado por dicho préstamo es de 233.045 miles de euros como pasivo no corriente y 11.200 miles de euros como pasivo corriente (254.389 miles de euros como pasivo no corriente y 11.200 miles de euros como pasivo corriente a 31 de diciembre de 2020). Los gastos financieros asociados a dicho préstamo ascendieron en 2021 y 2020 a 5.389 miles de euros y 5.551 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 855 miles de euros y 677 miles de euros, respectivamente.

El 21 de marzo de 2022 TECSA refinanció su deuda con entidades de crédito a través de la firma de un contrato de financiación con la entidad Caixabank, por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado por la hipoteca sobre el inmueble Torre Emperador Castellana. Este contrato vence el 21 de marzo de 2029 y su saldo vivo a 30 de junio de 2022 es de 248.608 miles de euros. 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 indicado lleva asociados los siguientes covenants: (i) mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda[4] de 1,1 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 1,21 veces, a 30 de junio 1,21 veces) y (ii) mantenimiento de un Loan To Value[5] inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2021 es del 41,01%, a 30 de junio 39,01%).

Otros pasivos no corrientes

El saldo correspondiente a otros pasivos no corrientes corresponde a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento del inmueble Torre Emperador Castellana, los cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados los mismos.

Derivados y operaciones de cobertura

TECSA utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios. Los pasivos por derivados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 recogen el valor razonable de dos contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un *floor* firmados el 24 de febrero de 2016 y el 22 de mayo de 2019 con las entidades financieras ING y Caixabank con vencimiento en 5 de mayo de 2023 siendo el tipo fijo establecido el 0,69% y el 0,21% respectivamente 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.

Como consecuencia de los indicados contratos de permutas financieras, el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021 es de 882 miles de euros (1.662 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

b) Cuenta de resultados

(Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	**26.240**	**60.405**

[4] Calculado como el flujo de caja para un periodo de 12 meses (después de impuestos y antes de intereses) entre el servicio de la deuda para el mismo periodo (incluyendo capital e intereses).
[5] Calculado como el cociente entre el importe del préstamo incluyendo intereses entre el valor de tasación del inmueble, expresado en porcentaje.

Otros gastos de explotación	(12.214)	(24.925)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(4.846)	(5.225)
Otros resultados	-	362
Resultado de explotación	**9.181**	**30.617**
Ingresos financieros	1.987	2.405
Gastos financieros	(5.389)	(5.551)
Resultado financiero	**(3.402)**	**(3.146)**
Resultado antes de impuestos	**5.779**	**27.471**
Impuesto sobre beneficios	(1.445)	(6.868)
Resultado del ejercicio proc. operaciones continuadas	**4.334**	**20.603**

Importe neto de la cifra de negocios y gastos de explotación

En los ejercicios 2021 y 2020 los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de TECSA ascendieron a 26.240 miles de euros (de los que 4.630 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y 27.555 miles de euros (de los que 4.943 miles de euros corresponden a gastos repercutibles), respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 12.214 miles de euros y 8.170 miles de euros, respectivamente.

Tanto el importe neto de la cifra de negocios como los gastos de explotación se han reducido sustancialmente en el ejercicio de 2021 frente al ejercicio precedente. El motivo de dicha reducción está asociado al contrato de compraventa del activo que suscribieron TECSA y su anterior propietario, Villar Mir. Dicho contrato, suscrito en noviembre de 2015, establecía que, entre otras cuestiones, Villar Mir debía garantizar al nuevo propietario del activo una renta mínima anual. En febrero de 2020, ambas partes acordaron el vencimiento anticipado de dicha garantía, con efecto desde el 30 de junio de 2020, lo que tuvo un impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2020 en importe neto de la cifra de negocios y en gastos de explotación.

Resultado financiero

A continuación se indica el detalle de gastos financieros a cierre de los ejercicios de 2021 y 2020:

Miles de euros	2021	2020
Intereses de préstamos y créditos	4.368	4.445
Intereses de swaps de tipos de interés	991	1.106
Otros	30	-
Total gastos financieros	**5.389**	**5.551**

Ankasons Properties, S.L.U. (propietaria de Torre Diagonal One)

Información financiera auditada de los ejercicios 2020 y 2021:

a) Balance

ACTIVO

ACTIVO (Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Total activos no corrientes	**153.486**	**149.180**
Inversiones inmobiliarias	**147.283**	**147.470**
Terrenos	45.311	45.311
Construcciones	100.511	102.072
Instalaciones técnicas	1.461	87
Inversiones en empresas del grupo	5.243	-
Inversiones financieras a largo plazo	960	957
Activos por impuesto diferido	-	753
Total activos corrientes	**2.151**	**2.799**
Existencias	14	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	130	44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.007	2.755
TOTAL ACTIVO	**155.637**	**151.979**

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el balance se corresponden con la adquisición del inmueble Torre Diagonal One (ver apartado 2.6 del presente Documento Informativo). La compra del inmueble se formalizó mediante una escritura pública de compraventa otorgada con fecha 30 de mayo de 2019, estableciéndose un precio fijo y condiciones de pago específicas.

En el ejercicio de 2021 se registraron en dicho epígrafe altas por valor de 1.460 miles de euros correspondientes al proyecto de coworking *Next Floor*, consistente en la creación de un coworking para la cesión de espacios para su uso como lugar de trabajo tanto a personas físicas como jurídicas de perfil tanto de profesionales autónomos, como empresarios de diferentes sectores, que explota con la marca propia *Next Floor* a través del tercero Savills Aguirre Newman Arquitectura, S.A.U.

El inmueble es objeto de garantía hipotecaria de un préstamo suscrito con la entidad Caixabank suscrito con fecha 30 de mayo de 2019 por un importe máximo de 90.000 miles de euros.

Inversiones financieras del grupo

El importe registrado en este epígrafe a cierre del ejercicio de 2021 se corresponde con la concesión con fecha 8 de mayo de 2021, de un crédito al entonces socio único (Megaworld) por un importe máximo de 5.200 miles de euros. El vencimiento de dicho crédito se establece en 5 años desde el momento de la suscripción y genera unos intereses fijos anuales del 1,5%.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

ANKASONS mantiene a cierre del ejercicio de 2021 un total de 2.007 miles de euros en tesorería (2.755 miles de euros a cierre del ejercicio de 2020).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Total patrimonio neto	**72.213**	**36.534**
Fondos propios	**72.844**	**37.850**

Capital social		
Capital escriturado	74.512	40.003
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.153)	(2.491)
Resultado del ejercicio	485	338
Ajustes por cambios de valor		
Operaciones de cobertura	(631)	(1.316)
Total pasivos no corrientes	**78.434**	**76.814**
Pasivos por impuestos diferidos	**290**	**62**
Deuda a largo plazo	**78.144**	**76.752**
Deudas con entidades de crédito	76.713	74.410
Derivados	340	1.255
Otros pasivos financieros	1.091	1.087
Total pasivos corrientes	**4.990**	**38.631**
Deuda a corto plazo	**4.250**	**37.946**
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	34.509
Deudas con entidades de crédito	4.250	3.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**740**	**685**
Proveedores	680	373
Proveedores, empresas del grupo	15	14
Otras deudas con las Administraciones Públicas	45	298
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**155.637**	**151.979**

Fondos propios

Con fecha 30 de marzo de 2021, ANKASONS aprobó un aumento de capital por importe de 34.509.203 euros, mediante la creación de 34.509.203 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, que fue desembolsada mediante la compensación del crédito que ostentaba el socio único entonces, Megaworld, frente a Emperador Properties.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, Megaworld, socio único de ANKASONS en aquel momento, suscribió un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias en Emperador Properties, aportando el 100% de las participaciones de ANKASONS. De esta forma, Emperador Properties pasó a ser el socio único de ANKASONS. Dicho aumento de capital quedó debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de ANKASONS ascendía a 74.512.203 euros (40.003.00 euros a 31 de diciembre de 2020), dividido en 74.512.203 participaciones de un euro (1 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 74.512.203, ambos inclusive. Todas las participaciones sociales atribuyen a su titular los mismos derechos y el capital social está integramente asumido y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la totalidad de las participaciones que constituyen el capital social de la sociedad se encuentran pignoradas a favor de la entidad financiera acreedora del préstamo hiptecario, Caixabank, y de los contratos de cobertura al constituirse sobre las mismas una póliza real de prensa en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura.

Deudas con entidades de crédito

El importe registrado en el epígrafe se corresponde con el préstamo suscrito con la entidad Caixabank con fecha 30 de mayo de 2019 por un importe máximo de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo está compuesto por dos tramos: (i) tramo A, cuyo importe asciende a 83.000 miles de euros y vencimiento a 7 años, y (ii) tramo B, cuyo importe asciende a 7.000 miles de euros y vencimiento a 1 año. El contrato de préstamo fue novado el 22 de diciembre de 2021, modificando el vencimiento del tramo B para extenderlo un año adicional, y adaptando otros aspectos no sustanciales del mismo. El tipo de interés aplicable al préstamo es el Euribor a 6 meses + 1,40%. El contrato establece asimismo la obligación de cumplir los siguientes ratios financieros, esencialmente: i) el mantenimiento de un ratio de cobertura al servicio de la deuda superior a 1,1x y ii) un LTV (Loan To Value) inferior al 65%.

b) Cuenta de resultados

(Miles €)	31/12/2021	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	**8.001**	**7.434**
Prestaciones de servicios	8.001	7.434
Otros gastos de explotación	**(3.276)**	**(2.917)**
Amortización de inversiones inmobiliarias	(1.647)	(2.021)
Resultado de explotación	**3.078**	**2.496**
Ingresos financieros	43	-
Gastos financieros	(1.883)	(2.876)
Resultado financiero	**(1.840)**	**(2.876)**
Resultado antes de impuestos	**1.238**	**(380)**
Impuesto sobre beneficios	(753)	718
Resultado del ejercicio	**485**	**338**

La totalidad de ingresos y gastos de explotación registrados en los ejercicios de 2021 y 2020 están asociados a la explotación del activo inmobiliario Torre Diagonal One para su arrendamiento.

Los gastos financieros se derivan del contrato de préstamo suscrito con Caixabank en los términos en los que se indican en la sección correspondiente a "Deudas con entidades de crédito".

Grupo Emperador Properties

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2022:

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022 y al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2021. Las cifras correspondientes al cierre del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 han sido objeto de revisión por parte de KPMG, que emite el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 15 de septiembre de 2022. Las cifras comparativas no han sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

a) Balance

ACTIVO

ACTIVO (Miles €)	30/06/2022	31/12/2021(*)
Total activos no corrientes	**676.236**	**153.485**
lnversiones inmobiliarias	657.024	147.282
Créditos a empresas del Grupo	-	5.243
lnversiones financieras a largo plazo	19.212	960
Total activos corrientes	**48.971**	**2.196**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	858	149
Créditos a empresas del Grupo	40.002	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.111	2.047
TOTAL ACTIVO	**725.207**	**155.681**

(*) Información financiera no auditada ni revisada

El epígrafe de inversiones inmobiliarias registra los activos del Grupo descritos en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, dedicados en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler.

El importe de 40.002 miles de euros de créditos concedidos a Megaworld, corresponden a créditos otorgados por las sociedades del Grupo, TECSA por importe de 34.720 miles de euros y ANKASONS por importe de 5.282 miles de euros.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Miles €)	30/06/2022	31/12/2021(*)
Total patrimonio neto	**387.924**	**72.242**
Fondos propios	**373.030**	**72.873**
Capital social	101.103	71.103
Prima de emisión	271.137	1.137
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31)	(2)
Reserva en sociedades consolidadas	725	506
Resultado consolidado del periodo/ejercicio	96	129
Ajustes por cambios de valor	**14.894**	**(631)**
Total pasivos no corrientes	**328.184**	**78.434**
Deudas con entidades de crédito	322.996	76.713
Derivados	-	340
Otros pasivos no corrientes	5.188	1.091
Pasivos por impuesto diferido	-	290
Total pasivos corrientes	**9.099**	**5.005**
Deudas con entidades de crédito	5.280	4.250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.488	755
Periodificaciones a corto plazo	331	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**725.207**	**155.681**

(*) Información financiera no auditada ni revisada

El Capital Social a 30 de junio de 2022 recoge la ampliación de capital correspondiente a la aportación de las acciones de TECSA realizada con fecha 7 de junio de 2022 por parte del entonces accionista único. El importe de la ampliación es de 30.000 miles de euros en valor nominal y 270.000 miles de euros de prima de emisión.

El epígrafe de Deudas con entidades de crédito recoge dos créditos suscritos con la entidad Caixabank, S.A. cuyo saldo vivo a 30 de junio de 2022 es de 79.180 miles de euros y 248.608 miles de euros respectivamente. El primero de ellos se suscribe con vencimiento en mayo de 2026 y lleva asociado un tipo de interés calculado en base al Euribor a 6 meses más 1,40%. El segundo de ellos vence en marzo de 2029 y lleva asociado un tipo de interés calculado como el Euribor a 3 meses más 1,30%.

El importe recogido en el epígrafe de Otros pasivos no corrientes recoge las fianzas y depósitos recibidos como fruto de los contratos de arrendamiento suscritos por las filiales de Emperador Properties con sus inquilinos.

El importe recogido en el epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se corresponde principalmente con facturas pendientes de pago asociadas a gastos de explotación de las rentas de los inmuebles del Grupo. El saldo más relevante del epígrafe proviene del contrato con la Gestora.

b) Cuentas de resultados

(Miles €)	30/06/2022	30/06/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-
Otros gastos de explotación	(2.963)	(5)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(1.172)	-
Resultado de explotación	**1.375**	**(5)**
Ingresos financieros	85	-
Gastos financieros	(1.364)	-
Resultado financiero	**(1.279)**	**-**
Resultado antes de impuestos	**96**	**(5)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado consolidado del periodo	**96**	**(5)**

(*)Información financiera no auditada ni revisada

En lo relativo a los resultados registrados por el Grupo en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, el importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado 5.510 miles de euros, correspondientes en su totalidad a las rentas procedentes de los arrendamientos de los activos en cartera. En el caso de las rentas procedentes del activo Torre Emperador Castellana, la información correspondiente a la cifra de ingresos incluye únicamente 21 días de actividad, en tanto la aportación de las acciones de la sociedad tenedora de dicho activo tuvo lugar con fecha 7 de junio de 2022, habiéndose elevado a público el 10 de junio de 2022.

Los otros gastos de explotación incluyen el coste devengado a 30 de junio de 2022 de los asesores externos involucrados en la incorporación de Emperador Properties a BME Growth. Dicho epígrafe incluye asimismo los costes asociados a la sociedad Gestora en virtud de los contratos suscritos con cada una de las sociedades que componen el Grupo Emperador, que alcanzan un importe de 732 miles de euros en los primeros seis meses de 2022. Los detalles relativos a dichos contratos, incluyendo los costes asociados a la prestación de servicios descrita en los mismos, se recogen en la sección 2.6 del presente Documento Informativo.

Las operaciones relevantes fuera de la operativa normal del Grupo que han tenido lugar en el periodo de seis meses indicado han sido: (i) La aportación de las acciones que componen el capital social de TECSA en la ampliación de capital de fecha 7 de junio de 2022 y (ii) la formalización de un préstamo con Caixabank el 21 de marzo de 2022 por parte de la filial TECSA 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, con vencimiento a 7 años. Previo a la suscripción de dicho contrato, TECSA amortiza de forma anticipada el préstamo sindicado entonces vigente tal y como se describe en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Emperador Properties para el ejercicio 2020 (ver Anexo II) no estaban sujetas a una auditoría obligatoria, por lo que han sido recientemente auditadas por KPMG, quien emitió su informe de auditoría con fecha 15 de septiembre de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Emperador Properties para el ejercicio 2021 (ver Anexo II) no estaban sujetas a una auditoría obligatoria, por lo que han sido recientemente auditadas por KPMG, quien emitió su informe de auditoría con fecha 15 de septiembre de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales de TECSA para el ejercicio 2020 (ver Anexo III) fueron auditadas por KPMG, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 15 de julio de 2021, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales de TECSA para el ejercicio 2021 (ver Anexo III) fueron auditadas por KPMG, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de junio de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de ANKASONS para el ejercicio 2020 (ver Anexo IV) fueron auditadas por KPMG, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 4 de junio de 2021, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de ANKASONS para el ejercicio 2021 (ver Anexo IV) fueron auditadas por KPMG, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 27 de mayo de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Los estados financieros intermedios consolidados del Grupo Emperador Properties correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (ver Anexo V) fueron revisados por KPMG, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 15 de septiembre de 2022, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la "Información fiscal" se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, los artículos 37 (*Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado del ejercicio*) y 38 (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen lo siguiente:

"***Artículo 37.- Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado del ejercicio***

1. *Las cuentas anuales así como, en su caso, las cuentas anuales consolidadas, y la propuesta de aplicación del resultado se someterán a la aprobación de la junta general de accionistas.*

2. *A partir de la fecha de convocatoria de la junta general, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, os documentos que se sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. A tal efecto, el socio interesado hará su solicitud al consejo de administración con una antelación mínima de 48 horas.*

3. *Una vez aprobadas las cuentas anuales, la junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio con estricta observancia de las reglas de distribución de resultados del artículo 6 de la Ley SOCIMIs (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs). En particular, el reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.*

4. *Si la junta general acordar distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos estatutos y en la Ley SOCIMIs. Dicha distribución de dividendos será proporcional al capital que hayan desembolsado los accionistas de la Sociedad.*

5. *La junta general podrá acordar que el reparto de dividendos sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación español o extranjero en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*

6. *Asimismo, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición, si se han cubierto las especificaciones previstas por la ley y los presentes Estatutos Sociales y el valor del patrimonio neto contable no es, o a consecuencia del reparto, no resulta ser, inferior al capital social. Si existen pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que esa valor del patrimonio neto de la Sociedad fuese inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a compensar las pérdidas".*

"***Artículo 38.- Reglas especiales para la distribución de dividendos***

1. *Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo acordado por la junta general de accionistas quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.*

2. *El dividendo será exigible y pagadero en el plazo máximo del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*

3. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

4. *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.*

   El importe de la indemnización será calculado por el consejo de administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del consejo de administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

   A efectos ejemplificativos, se incluye a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

   (i) Asumiendo un dividendo bruto de 100, un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

   Dividendo: 100

   Gravamen especial: 100 x 19% = 19

   *Gasto por IS del gravamen especial ("**GISge**"): 19*

   *Indemnización ("**I**"): 19*

   *Base imponible del IS por la indemnización ("**BIi**"): 19*

   *Gasto por IS asociado a la indemnización ("**GISi**"): 0*

   Efecto sobre la Sociedad: I – GISge – GISi = 19 – 19 – 0= 0

   (ii) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: 100 x 19% = 19

*Gasto por IS del gravamen especial ("**GISge**"): 19*

*Indemnización ("**I**"): 19 + (19 × 0,1)/(1−0,1) = 21,1119*

*Base imponible del IS por la indemnización ("**BIi**"): 21,11*

*Gasto por IS asociado a la indemnización ("**GISi**"): 21,11 x 10% = 2,11*

Efecto sobre la Sociedad: I – GISge – GISi = 21,11 – 19 – 2,11= 0

5. *Derecho de compensación: en la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.*

6. *Otras reglas: en aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 9 de estos Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

   Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. *En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el consejo de administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo".*

La Sociedad no ha repartido dividendos desde la fecha de su constitución.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

No obstante, en julio de 2022 TECSA recibió la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación con carácter parcial, limitándose a la comprobación de la cuantía de bases imponibles negativas compensadas en los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, y mediante la cual se solicitaba la justificación de las bases imponibles negativas compensadas. A la fecha del presente Informe, TECSA no ha recibido ninguna otra comunicación en relación con este procedimiento.

En función del resultado de esta inspección, podrían surgir pasivos adicionales para el Grupo Emperador. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales del Grupo.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal del Grupo Emperador Properties es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de las sociedades del Grupo calculados a partir de los datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2021:

a) TECSA

Principales métricas (€ miles)	2020	2021
Importe neto de la cifra de negocios	60.405	26.240
EBITDA ajustado	35.842	14.027
LTV	47,90%	41,01%

b) ANKASONS

Principales métricas (€ miles)	2020	2021
Importe neto de la cifra de negocios	7.434	8.001
EBITDA ajustado	4.517	4.725
LTV	53,75%	54,11%

c) Emperador Properties

Principales métricas (€ miles)	2020	2021
Importe neto de la cifra de negocios	0	0
EBITDA ajustado	0	(30)
LTV	- %	- %

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Importe neto de la cifra de negocios: total de ingresos percibidos en el ejercicio.
- EBITDA ajustado: Entendido como Earnings before Interests, Tax, Depreciation and Amortization. Se procede a su cálculo a partir del resultado de explotación ajustado por (i) amortización del inmovilizado, (ii) deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) variación de valor de las inversiones inmobiliarias, y (iv) pérdidas por deterioro de créditos comerciales.
- LTV (*Loan to Value*): porcentaje de la deuda financiera bruta[6] sobre el valor de mercado de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, desglosados en las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties y ANKASONS así como las cuentas anuales de TECSA.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales de 2020 y 2021, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación del EBITDA ajustado y LTV detallados anteriormente no han sido auditados por el auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables consolidados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado a 30 de septiembre de 2022 y el mismo periodo en el ejercicio de 2021. La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

(Miles de euros)	30/09/2022(*)	30/09/2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	13.374	-
Otros gastos de explotación	(6.773)	(30)
Amortización de inversiones inmobiliarias	(2.801)	-
Resultado de explotación	3.800	(30)
Ingresos financieros	281	-
Gastos financieros	(3.562)	-
Resultado financiero	(3.281)	-
Resultado antes de impuestos	519	(30)

[6] Calculado como la suma de las partidas de deudas con entidades de crédito a corto y a largo plazo, derivados a largo plazo y otros pasivos financieros a corto y a largo plazo

Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado consolidado del ejercicio	519	(30)

(*)La información no ha sido auditada ni revisada

La cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2022, al tratarse de información financiera consolidada, recoge únicamente 3 meses y 22 días de actividad de TECSA, que se incorpora al perímetro de consolidación del Grupo Emperador Properties con fecha 8 de junio de 2022, por lo que el importe neto de la cifra de negocios no recoge el grueso de las rentas percibidas por dicha filial en el ejercicio. Dicha situación se extiende al resto de partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias detallada.

Por su parte, resaltar que los gastos de explotación recogen, además de aquellos relacionados con la actividad del Grupo, entre los que destacan aquellos relacionados con la Gestora, por importe de 1.328 miles de euros en el periodo desglosado, así como gastos asociados al asesoramiento en el contexto de la incorporación a negación de las acciones de Emperador Properties en BME Growth. Este último concepto recoge los costes de asesoramiento legal y financiero así como la emisión de informes de valoración y due diligence requeridos por la normativa aplicable.

Los gastos financieros son fruto de los préstamos mantenidos con la entidad Caixabank, S.A., tal y como se describen en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, no se han producido cambios significativos en la situación financiera del Emisor más allá de los descritos en el presente apartado. El Grupo genera caja en el desarrollo de su actividad, por lo que, excluyendo la actividad de inversión, se financia con los flujos de caja generados con el arrendamiento de los inmuebles que componen su cartera. Para financiar las eventuales inversiones en CapEx y la adquisición de inmuebles, la Sociedad recurrirá a una combinación de endeudamiento financiero y ampliaciones de capital.

2.15. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1. Principales inversiones del Emisor

Ejercicio 2020

En el ejercicio 2020 no tienen lugar inversiones que engrosen la cartera inmobiliaria de la Sociedad.

Ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021, mediante una ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, consistentes en el 100% de participaciones de la sociedad ANKASONS, la Sociedad devino titular indirecta del inmueble Torre Diagonal One, que había sido adquirido por ANKASONS mediante compraventa el 30 de mayo de 2019 y por tanto formaba parte del grupo

desde esa fecha. Esta ampliación de capital se aprobó el 3 de septiembre de 2021, y su importe fue de 71.043 miles de euros.

Ejercicio en curso

Durante el ejercicio en curso, mediante una ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, consistentes en el 100% de acciones de la sociedad TECSA, la Sociedad devino titular indirecta del inmueble Torre Emperador Castellana. TECSA había sido adquirida el 27 de noviembre de 2015 y, por tanto, formaba parte del grupo desde entonces. Esta ampliación de capital se aprobó el 7 de junio de 2022 y su importe fue de 30.000 miles de euros, más 270.000 miles de euros de prima de emisión.

2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

La Sociedad no tiene comprometidas inversiones futuras, más allá del presupuesto destinado a la inversión en reposición. Dicha inversión se estima en aproximadamente 5 euros por metro cuadrado de superficie arrendable anual (en junio de 2022 el importe alcanzado por dicha inversión ha sido de 118.000 euros).

Esta inversión de reposición incluye todas aquellas pequeñas inversiones alineadas con el objetivo del Grupo de mantener sus activos totalmente actualizados desde el punto de vista tecnológico y los objetivos de sostenibilidad, en especial los referentes al control del consumo energético.

Cualquier inversión adicional que surja es analizada de manera individual, y presentada para su aprobación al Comité de Dirección y, en caso de que resulte aprobada, sometida a aprobación al Consejo de Administración.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre

accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(…)*

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)".

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€ miles	**€ miles**	**€ miles**
	31/12/2020(*)	**31/12/2021(*)**	**30/06/2022(**)**
Importe neto de la Cifra de Negocios	0	0	5.510
Fondos Propios	58	72.209	373.030
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	0	0	55
1% de los Fondos Propios	1	722	3.730

(*) Cifras correspondientes a las cuentas anuales individuales abreviadas de Emperador Properties

(**) Cifras correspondientes a los estados financieros intermedios consolidados del Grupo

Ejercicio 2020

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas.

Ejercicio 2021

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas.

Ejercicio 2022

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2022, tal y como constan en los estados financieros intermedios consolidados, así como los saldos mantenidos con partes vinculadas a 30 de junio de 2022:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

	Operaciones realizadas con partes vinculadas (miles de euros)			
	Ingresos	**Otros gastos de explotación**	**Ingresos financieros**	**Total**
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	-	-	85	85
Total	**0**	**0**	**85**	**85**

Los ingresos financieros indicados se derivan de dos préstamos concedidos por TECSA y ANKASONS en mayo de 2019 y junio de 2021 respectivamente a favor del entonces accionista único de ambas sociedades. A fecha de 30 de junio de 2022 el saldo de ambos préstamos es de 40.002 miles de euros (incluyendo principal e intereses).

Asimismo, el 27 de octubre de 2022, Emperador Properties y Megaworld celebraron un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual Megaworld transmitió a Emperador Properties 29.762 acciones de la Sociedad, para ponerlas a disposición del proveedor de liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth (ver apartado 3.8 de este DIIM). La compraventa de acciones se realizó a un precio de 4,20 euros por acción.

	Saldos con partes vinculadas (miles de euros)	
	Deudor	**Acreedor**
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	37.421	-
Total	**37.421**	**0**

A 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene préstamos con el entonces accionista único, Megaworld, por importe de 37.421 miles de euros, de los que 33.393 miles de euros se corresponden con el principal y 4.028 miles de euros con intereses devengados y no cobrados. El vencimiento del préstamo tendrá lugar con fecha 3 de febrero de 2023.

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos

No aplica.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

	Operaciones realizadas con partes vinculadas (miles de euros)			
	Ingresos	**Otros gastos de explotación**	**Ingresos financieros**	**Total**
Global One Real Estate Spain, S.A.	45	732	-	777
Total	**45**	**732**	**0**	**777**

Los importes en favor de Global One Real Estate Spain, S.A. se derivan de los contratos de gestión suscritos por las sociedades del Grupo con fecha 23 de junio de 2022 que entran en vigor con efecto desde el 1 de enero de 2022. Para mayor información sobre el contenido de los contratos indicados ver apartado 2.6 del presente Documento Informativo.

	Saldos con partes vinculadas (miles de euros)	
	Deudor	**Acreedor**
Global One Real State Spain, S.A.	2.581	-
Total	**2.581**	**0**

El importe se corresponde con un préstamo que el Grupo mantiene a favor de la Gestora por importe total de 2.581 miles de euros y cuyo vencimiento tendrá lugar con fecha 3 de febrero de 2023.

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No aplica

2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación.

No aplica

2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica

2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 26 a 33 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

Conforme a los artículos 26 y 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, Emperador Properties será administrada y regida por un Consejo de Administración, que estará formado por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 12.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por cinco (5) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre completo	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
Andrew-Chong Buan-Lim Tan	Presidente	28/09/2022	Dominical
Katherine Lim Tan	Consejera	28/09/2022	Dominical
Kevin Andrew Lim Tan	Vicepresidente	28/09/2022	Dominical
Jorge Domecq Bohórquez	Secretario y consejero delegado mancomunado	28/09/2022	Ejecutivo
Juan Cortés Vilardell	Vicesecretario y consejero delegado mancomunado	28/09/2022	Ejecutivo

(iii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

(iv) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los

principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(A) D. Andrew L. Tan (Presidente del Consejo de Administración)

El Sr. Tan es consejero no ejecutivo y presidente del Consejo de Administración de Emperador Inc. Fue pionero en el modelo "live-work-play-learn" (vivir-trabajar-jugar-aprender) en la promoción inmobiliaria a través de localidades integradas en los municipios de Filipinas en que la Sociedad está presente, impulsando el crecimiento del negocio de la externalización de procesos empresariales. El Sr. Tan se embarcó en el desarrollo de urbanizaciones turísticas integradas a través de las sociedades cotizadas Megaworld Corporation, Alliance Global Group, Inc., y Global-Estate Resorts, Inc., que preside, al tiempo que sigue centrándose en negocios de restauración atractivos para el consumidor y de comida rápida. Es Presidente del Consejo de Administración de Empire East Land Holdings, Inc., una empresa que cotiza en la Bolsa de Filipinas, y de Suntrust Properties, Inc., una empresa dedicada al desarrollo y comercialización de proyectos de viviendas asequibles. Asimismo, el Sr. Tan es Presidente del Consejo y Presidente de Megaworld Globus Asia, Inc., Mactan Oceanview Properties and Holdings, Inc., The Bar Beverage, Inc., y Yorkshire Holdings, Inc. También es Presidente del Consejo de Administración de Emperador Distillers, Inc., Gilmore Property Marketing Associates, Inc., Eastwood Cyber One Corporation, Megaworld Central Properties, Inc., Megaworld Bacolod Properties, Inc., Megaworld Newport Property Holdings, Inc., Megaworld Foundation, Inc., Alliance Global Group Cayman Islands, Inc., Alliance Global Brands, Inc., Adams Properties, Inc., Consolidated Distillers of the Far East, Inc., Richmonde Hotel Group International Limited, Townsquare Development, Inc. y Raffles & Company, Inc.

El Sr. Tan es el Presidente del Consejo y CEO de Megaworld Corporation, Megaworld Land, Inc. y Twin Lakes Corporation. Es el Presidente y CEO de Global-Estate Resorts, Inc. Es miembro de los consejos de administración de Infracorp Development, Inc., Megaworld Cebu Properties, Inc., Fairways & Bluewater Resort Golf & Country Club, Inc., Anglo Watsons Glass, Inc., Alcazar De Bana Holdings Company, Inc., y Travellers International Hotel Group, Inc. También es consejero y tesorero de Golden Arches Development Corporation, Golden Arches Realty Corporation y Andresons Global, Inc.

El Sr. Tan se graduó Magna Cum Laude en la University of the East en Manila (Filipinas) con una licenciatura en Administración de Empresas y fue galardonado con el título de Doctor en Filosofía en Humanidades (Honoris Causa) en 2011 por la misma universidad.

(B) Dña. Katherine Lim Tan (Consejera)

La Sra. Tan es consejera y tesorera de Emperador, Inc. desde 2003. Ha ocupado el cargo de consejera y tesorera de Emperador Distillers, Inc. desde 2007, y simultanea estos cargos con los de Presidenta del Consejo de Andresons Global, Inc., Presidenta del Consejo de administración de Choice Gourmet Banquet, Inc., consejera y Presidenta del Consejo de Administración de The Andresons Group, Inc., Consolidated Distillers of the Far East, Inc., y Raffles & Company, Inc., consejera y tesorera de Emperador Brandy, Inc., Alliance Global Group, Inc., Alliance Global Brands, Inc., Yorkshire Holdings, Inc., Progreen Agricorp, Inc., Cocos Vodka Distillers Philippines, Inc., y Zabana Rum Company, Inc., consejera y secretaria corporativa de The Bar Beverage, Inc., y consejera de Megaworld Corporation, MREIT, Inc., Anglo Watsons Glass, Inc. y Alcazar De Bana Holdings Company, Inc.

(C) D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente del Consejo de Administración)

El Sr. Kevin Lim Tan fue nombrado por primera vez consejero de Emperador Inc. el 4 de octubre de 2017. Actualmente es vicepresidente ejecutivo y director de estrategia de Megaworld Corporation, empresa cotizada en la Bolsa de Filipinas. El Sr. Kevin Lim Tan fue anteriormente jefe de la División Comercial de Megaworld Corporation, dedicada a comercializar y operar los centros comerciales de Megaworld Lifestyle Malls. Asimismo, el Sr. Kevin Lim Tan es consejero, CEO y Vicepresidente de la sociedad cotizada en la Bolsa de Filipinas Alliance Global Group, Inc., consejero de las empresas que cotizan en la Bolsa de Filipinas Empire East Land Holdings, Inc., Emperador Inc. y Global-Estate Resorts, Inc., y consejero, Presidente y CEO de MREIT, Inc. Es Presidente del Consejo y CEO de Agile Digital Ventures, Inc., Presidente de Infracorp Development, Inc., consejero y Presidente de Townsquare Development, Inc., consejero y secretario corporativo de Alliance Global Brands, Inc., consejero y tesorero de Consolidated Distillers of the Far East, Inc., Uptown Cinemas, Inc., y The Bar Beverage, Inc., consejero de Emperador Distillers, Inc., Emperador Brandy, Inc., Megaworld Foundation, Inc., Yorkshire Holdings, Inc., New Town Land Partners, Inc., Eastwood Cyber One Corporation, Twin Lakes Corporation, Alcazar De Bana Holdings Company, Inc., Anglo Watsons Glass, Inc., Cocos Vodka Distillers Philippines, Inc., Zabana Rum Company, Inc. y The Andresons Group, Inc.

El Sr. Kevin Lim Tan se graduó en la University of Asia and the Pacific (UA&P) con una licenciatura en Humanidades con especialidad en *Management*.

(D) D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario y consejero delegado mancomunado)

El Sr. Cortés es licenciado en Administración y Dirección de Empresas, titulado en el Programa de Dirección General (PDG) del IESE y Auditor Censor Jurado de Cuentas (ROAC).

Ha sido Auditor externo en multinacionales, especializándose en el departamento de Transactions M&A, antes de ser Controller Financiero en NH Hoteles y posteriormente Director de

Administración en Stage Entertainment España, uno de los principales grupos europeos dedicados al entretenimiento en vivo.

En el año 2013 se incorporó a Grupo Emperador (GES), el conglomerado de inversiones en España de D. Andrew Lim Tan, como Director Financiero y de Operaciones. El Sr. Cortés desempeña cargos de responsabilidad y alta dirección en diversas compañías españolas controladas por D. Andrew Lim Tan. Desde 2020 es CEO de Grupo Emperador Spain, así como Consejero de Pedro Domecq Las Copas, S.A., desde 2016, y del Grupo Whyte & McKay, desde 2014, secciones mexicana y escocesa de la división de bebidas de Grupo Emperador.

Además de su cargo como Consejero Delegado Mancomunado de Emperador Properties, desde 2021 es consejero de Caleido Gestión S.L., empresa gestora del proyecto Torre Caleido.

(E) D. Jorge Domecq Bohórquez (Secretario y consejero delegado mancomunado)

Desde el comienzo de su andadura profesional hasta incorporarse a Grupo Emperador, el Sr. Domecq ha desempeñado cargos de responsabilidad en el ámbito financiero, inmobiliario, comercial, agroalimentario, enológico y de destilados, entre otros.

El Sr. Domecq comenzó su carrera profesional de la mano de American Appraisal España, S.A., donde, entre 1999 y 2002, desarrolló labores de consultoría en Corporate Finance, M&A y *Business Appraisals*.

Posteriormente, hasta el año 2006, en el marco de su trabajo como consejero e inversor en Las Almenas de Jerez, S.L., asesoró e invirtió en la creación de un restaurante en el centro histórico de Jerez de la Frontera. Con ello, forjó la experiencia para dar el salto a la fundación y dirección de La Forestal Jerez, S.L., una empresa de la industria maderera centrada en el suministro a sociedades inmobiliarias, y en la que desempeñó el cargo de Director Gerente hasta 2009. Posteriormente, antes de unirse a Grupo Emperador en 2013, centró su actividad en el sector de la consultoría inmobiliaria y agrónoma como autónomo.

En los inicios de su incorporación a Grupo Emperador, el Sr. Domecq desempeñó el cargo de Managing Director en Emperador Distillers, marca líder mundial en la elaboración y venta de brandy y vino, donde es además miembro del Consejo de Whyte & Mackay, empresa líder mundial en la producción de whisky escocés.

Desde 2015, es también CEO de Emperador Properties, división de inversión inmobiliaria de Grupo Emperador, así como consejero de Torre Caleido SA desde 2017, y desde 2021 es consejero de Caleido Gestión S.L., empresa gestora del proyecto Torre Caleido.

El Sr. Domecq es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y cuenta con Estudios de Arquitectura Técnica por la Universidad Politécnica. Además, es titulado en el programa de ejecutivos de dirección de Empresas Inmobiliarias y en el MBA, ambos, de IE Business School.

En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

En adición a lo anterior, de acuerdo con la Circular 1/2020 de BME Growth, Emperador Properties declara que, según su leal saber y entender, no existen datos sobre (i) cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, o (ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a las personas referidas en este apartado por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales). Tampoco han sido inhabilitadas hasta la fecha de este Documento Informativo por un órgano judicial para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

En cuanto a las relaciones familiares de los consejeros y/o alta dirección, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es pariente de primer grado por afinidad de Dña. Katherine Lim Tan, consejera. Ambos son parientes de primer grado por consanguinidad de D. Kevin Andrew Lim Tan, consejero y vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen otras relaciones familiares entre los miembros del Consejo de Administración, los consejeros y cualquier alto directivo, o entre los altos directivos de la Sociedad.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con el artículo 29 de los Estatutos Sociales, los consejeros no percibirán retribución alguna por el ejercicio de su cargo, incluyendo los consejeros delegados mancomunados de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene contratos de alta dirección, ni ha establecido a favor de consejeros sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, durante el ejercicio 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 90,35% a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Número de acciones			Porcentaje de participación		
	Directo	Indirecto	Total	Directo	Indirecto	Total
Andrew-Chong Buan-Lim Tan	0	80.606.231*	80.606.231	0,00%	78,98%*	78,98%
Katherine Lim Tan	0	8.338.576*	8.338.576	0,00%	8,17%*	8,17%
Kevin Andrew Lim Tan	228.571	3.032.209*	3.260.780	0,22%	2,97%*	3,20%
D. Jorge Domecq Bohórquez	2.380	0	2.380	0,002%	0,00%	0,002%
D. Joan Cortés Vilardell	2.380	0	2.380	0,002%	0,00%	0,002%

*A través de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

A la fecha del Documento Informativo (i) D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es consejero delegado y secretario en la Gestora, (ii) D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Presidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente el 68,20% del capital social de la Gestora y el 78,98% del capital social de la Sociedad, (iii) Dña. Katherine Lim Tan, consejera de la Sociedad, es titular indirectamente del 7,06% del capital social de la Gestora y el 8,17% del capital social de la Sociedad, y (iv) D. Kevin Andrew Lim Tan, Vicepresidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 2,73% del capital social de la Gestora y el 3,20% del capital social de la Sociedad.

En consecuencia, los referidos miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora o viceversa.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores de la Gestora podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, pudiendo anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora a los de la Sociedad (ver apartado 2.23 del presente Documento informativo para mayor detalle).

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A fecha del presente Documento Informativo, el Grupo no dispone de empleados en plantilla, habiendo suscrito un contrato de gestión con Global One en los términos que se indican en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 21 accionistas directos y 29.762 acciones en autocartera. De esta manera, Emperador Properties cumple con los requisitos de difusión accionarial de BME Growth.

	Participación directa		Participación indirecta	Participación total
Accionista	**Número de acciones**	**%**	**%**	**%**
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	101.073.644	99,04%	-	99,04%
D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan	-	-	78,98%	78,98%
D. Katherine Lim Tan	-	-	8,17%	8,17%
Minoritarios (20)	952.364	0,93%	2,97%	3,90%
Autocartera	29.762	0,03%	-	-
Total	**102.055.770**	**100,0%**	**90,1%**	

A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad, especificando aquellos con una participación indirecta superior al 5%:

Accionista	**Número de acciones**	**% de participación indirecto**
D. Andrew-Chong Buan-Lim (a través de Megaworld)*	80.606.231	78,98%
Dña. Katherine Lim Tan (a través de Megaworld)**	8.338.576	8,17%
Total	**88.944.807**	**87,15%**

*D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan es titular del 79,75% del capital de Megaworld.

**Dña. Katherine Lim Tan es titular del 8,25% de Megaworld.

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 17 de noviembre de 2022 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020**"). Véase el Anexo VIII del presente Documento Informativo para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

2.23. Factores de riesgo

El negocio y las actividades del Grupo Emperador Properties están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública del Grupo que esté disponible en cada momento.

Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Emperador Properties, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente apartado son aquellos que, a la fecha del DIIM, podrían considerarse específicos del Emisor y relevantes para adoptar una decisión de inversión informada. Sin embargo, Emperador Properties no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos en este apartado.

Es posible Emperador Properties tenga que hacer frente a otros riesgos, o que puedan existir riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse menos específicos de la Sociedad o importantes para ésta, no se han incluido. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general o su carácter genérico, no se han tratado en este apartado, como pueden ser posibles cambios normativos o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables. Además, es posible que, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes para Emperador Properties, tengan un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera o patrimonial de la Compañía y a su valoración. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Emperador Properties es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, se recomienda que los inversores interesados en adquirir acciones del Emisor lean cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, que les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares antes de llevar a cabo cualquier inversión en relación con las acciones de Emperador Properties.

2.23.1 Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad

Riesgos vinculados a la gestión externa de la Sociedad y a la dependencia de la Gestora.

Como se describe en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo, en junio de 2022, la Sociedad, TECSA y ANKASONS suscribieron, cada una, un contrato de gestión con Global One, la Gestora, en virtud de los cuales ésta presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad y sus filiales.

Conforme a los Contratos de Gestión, la Gestora tiene encomendado, entre otros, llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de la Sociedad y, en consecuencia, la actividad y negocios de la Sociedad dependerán de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadamente. El éxito de la estrategia de inversión de la Sociedad descrita en el apartado 2.7 del DIIM depende, por tanto, de la capacidad y rigor de la Gestora para crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores y cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Pese a la experiencia de la Gestora, no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, a la hora de (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas, (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera del Grupo Emperador; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles del Grupo Emperador en caso de que sea necesario.

Cualquier error de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de la Sociedad podría suponer un efecto material adverso en, entre otros, el negocio, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera o patrimonial de la Compañía. Finalmente, cualquier interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución de los contratos de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, a las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Grupo Emperador.

Riesgos vinculados a posibles conflictos de intereses de miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección de la Sociedad.

A la fecha del Documento Informativo (i) D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es consejero delegado y secretario en la Gestora, (ii) D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, Presidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente el 68,20% del capital social de la Gestora y el 78,98% del capital social de la Sociedad, (iii) Dña. Katherine Lim Tan, consejera de la Sociedad, es titular indirectamente del 7,06% del capital social de la Gestora y el 8,17% del capital social de la Sociedad, y (iv) D. Kevin Andrew Lim Tan, Vicepresidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 2,73% del capital social de la Gestora y el 3,20% del capital social de la Sociedad. Asimismo, D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es también consejero de Torre Caleido SA desde 2017, y desde 2021 es consejero de Caleido Gestión S.L., empresa gestora del proyecto Torre Caleido.

En consecuencia, los referidos miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora o viceversa.

Igualmente, Megaworld es a la fecha del DIIM, accionista de la Sociedad y de la Gestora. Megaworld es titular de un 99,04% del capital social de la Sociedad y de un 85,52% del capital social de la Gestora.

En vista de lo anterior, los accionistas y administradores de la Gestora podrían, en determinadas circunstancias, anteponer sus intereses como proveedores de servicios o accionistas de la Gestora a los de la Sociedad. Entre otros, estos riesgos podrían materializarse, entre otros, si cualquiera de ellos propusiera o lograra adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión en Emperador de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos.

Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario.

La Sociedad se encuentra controlada al 99,04% por Megaworld. En virtud de su condición de accionista significativo de Emperador Properties, Megaworld podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con, o sean distintos a, los intereses de otros accionistas de la Sociedad. Es posible que accionistas distintos de Megaworld no puedan influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

No se puede asegurar que los intereses de Megaworld coincidan con los intereses de los nuevos accionistas o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad. Este hecho podría afectar en el negocio, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera o patrimonial de la Compañía y en su valoración.

Riesgos vinculados a las operaciones vinculadas

La estructura organizativa y de propiedad de la Sociedad implica una serie de relaciones que pueden dar lugar a potenciales conflictos de interés por parte de su accionista de control, Megaworld, en la medida en que éste podría anteponer sus intereses y los de otras partes vinculadas a los de la Sociedad.

Ello podría conducir a que la Sociedad realice operaciones con partes vinculadas no se produzcan en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de estas últimas. Si esto ocurriese, la reputación y la posición competitiva de la Sociedad se verían comprometidas y ello podría tener un efecto adverso en la situación financiera, resultados o valoración de Emperador Properties.

Concentración significativa de clientes

A 30 de junio de 2022, el 78,6% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que las filiales de la Sociedad, ANKASONS y TECSA, tenían firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. A 30 de junio de 2022 el número de clientes del Grupo Emperador Properties ascendió a 88.

Riesgos vinculados a la concentración geográfica de mercado.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, a la fecha del presente Documento Informativo, los dos activos que posee Grupo Emperador se encuentran ubicados en dos Comunidades Autónomas, la Comunidad de Madrid y Cataluña. En caso de que hubiese modificaciones urbanísticas específicas en cualquiera de las dos comunidades indicadas, o debido a condiciones económicas particulares que presenten estas regiones, la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad podrían verse afectados negativamente.

Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración. Para mayor información, ver sección 2.12.5 del presente Documento Informativo.

2.23.2 Riesgos relacionados con las condiciones sanitarias, medioambientales, sociales y económicas

Riesgos vinculados a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global

Desde el estallido de la crisis sanitaria del coronavirus SARS-CoV-2 ("**COVID-19**"), el virus ha causado un profundo impacto en el crecimiento mundial debido, entre otros motivos, a la interrupción de las actividades económicas no esenciales, a la caída del consumo y a las notables interrupciones en las cadenas de suministro. Tras un acusado declive, la economía mundial ha mostrado durante los últimos meses una tendencia de recuperación, aun cuando el COVID-19 continúa registrando nuevas oleadas de contagios y variantes, y sin perjuicio del impacto económico derivado de las tensiones geopolíticas mundiales. En este sentido, el Fondo Monetario Internacional ("**FMI**") prevé en su último informe de julio de 2022 que la economía mundial crezca un 3,2% en 2022 y un 2,9% en 2023 (fuente: FMI, World Economic Outlook, julio de 2022). Por su parte, las últimas previsiones publicadas por el Banco de España en abril de 2022 estiman que el producto interior bruto español crezca un 4,5% en 2022 y que la tasa de desempleo disminuya hasta el 13,5%.

A la fecha del DIIM, la COVID-19 sigue afectando a la actividad económica mundial. En los últimos meses del pasado invierno se produjo un repunte muy significativo de infecciones en todo el mundo, especialmente en Europa y en Asia. Esta nueva ola de infecciones condujo a varios países europeos a decretar medidas restrictivas, mientras que otros optaron por restricciones más leves tales como la obligación de presentar el pasaporte de vacunación para acceder a determinados servicios y lugares públicos. Existe el riesgo de que a la Sociedad, sus empleados, clientes, proveedores u otros socios comerciales se les impida desarrollar determinadas actividades económicas por un periodo de tiempo indefinido, debido, entre otros, a cierres que puedan ordenar las autoridades gubernamentales o que decidan las empresas como medida preventiva, con el correspondiente alto nivel de incertidumbre sobre su posible impacto en las actividades económicas.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, una reducción de los niveles de ocupación de los

inmuebles, y un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estas circunstancias podrían tener un impacto material adverso en la solvencia de los arrendatarios con los que la Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento; la resolución anticipada de los contratos de arrendamiento y la identificación de nuevas oportunidades de inversión.

En vista de todo lo anterior, la Sociedad no tiene certeza sobre las repercusiones que esta crisis tendrá en su negocio, situación financiera, resultados de las operaciones o previsiones, en la medida en que van a depender de la evolución de la pandemia en los próximos meses, especialmente en España, donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los correspondientes agentes económicos.

En consecuencia, y a pesar del elevado nivel de personas vacunadas frente a la COVID-19 en España, si la ésta se propaga con fuerza, aparecen nuevas variantes, su alcance global sigue aumentando o si se establecen medidas restrictivas adicionales, el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo Emperador, así como la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad, podrían verse materialmente afectados.

Riesgos vinculados al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los activos del Grupo Emperador están situados en España, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por variables que afecten específicamente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras circunstancias a escala local, regional y nacional. Por lo tanto, si la economía española o su atractivo como destino de negocios evolucionan negativamente, ello podría tener un impacto material adverso en la demanda, lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad. Estos factores disminuirían los ingresos del Grupo, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de la Sociedad, el valor de sus inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea. En consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de la Unión Europea, derivada de tensiones comerciales mundiales, la salida del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destaca la operación de invasión de Ucrania iniciada por la Federación de Rusia el 24 de febrero de 2022.

A este respecto, la Unión Europea, el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y los Estados Unidos de América, entre otros países y diversas organizaciones multinacionales, han establecido y continúan estableciendo sanciones y otras medidas restrictivas como respuesta a la invasión de Ucrania. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración del conflicto bélico, las sanciones impuestas, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y

financieros, y han generado importantes disrupciones, un aumento de la inflación y un crecimiento económico inferior o incluso negativo, que todavía podrían empeorar. Por ejemplo, el mercado europeo del gas natural ha registrado un aumento de precios muy significativo durante los últimos trimestres, debido, entre otros, a una reducción drástica de la oferta de gas por parte de la Federación de Rusia como respuesta a las sanciones impuestas, incluyendo el reciente cierre del gasoducto Nord Stream 1 mediante el cual la empresa estatal rusa Gazprom suministraba gas a Alemania y al resto de la Unión Europea. En el mismo sentido, en julio de 2022 la inflación en la zona Euro alcanzó el 8,9% (Eurostat), debido, entre otros, al aumento de los precios de la energía. Ello podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión.

Estos riesgos geopolíticos pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría generar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

La continua incertidumbre política interna y externa podría afectar negativamente al mercado inmobiliario español y, por consiguiente, al crecimiento económico en las regiones en las que la Sociedad pretende estar presente, lo que podría tener un efecto material adverso en, entre otros, la actividad, situación financiera, resultados de explotación o perspectivas de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera

Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 30 de junio de 2022 y según los estados financieros intermedios consolidados sometidos a revisión limitada del auditor, el Grupo tiene una deuda financiera bruta de 333.464 miles de euros, y unos gastos financieros de 1.364 miles de euros, ascendiendo su Deuda Financiera Neta (calculada como la suma de las partidas de "deudas con entidades de crédito" a corto y a largo plazo, "derivados" a largo plazo y "otros pasivos no corrientes" registrados en el balance a fecha de cierre minoradas por el importe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes") a dicha fecha a 325.353 miles de euros.

A la fecha del presente Documento Informativo, las filiales de la Sociedad están obligadas por dos covenants acordados en los contratos de financiación suscritos por las mismas, que aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Por un lado, los *covenants* implican, para TECSA, el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda[7] de 1,1 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 1,21 veces y a 30 de junio de 2022 es de 1,21 veces) y un Loan To Value[8] inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2021 es del 41,01% y a 30 de junio de 2022 es de 39,01%). Por otro lado, los *covenants* implican, para ANKASONS, el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda[1] de 1,1 veces (a 31 de diciembre de 2021 dicha ratio es de 1.1 veces y a 30 de junio de 2022 es de 1,21 veces) y un Loan To Value[2] inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2021 es del 54,11% y a 30 de junio de 2022 es de 51,26%). En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos *covenants* en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar

[7] Calculado como el flujo de caja para un periodo de 12 meses (después de impuestos y antes de intereses) entre el servicio de la deuda para el mismo periodo (incluyendo capital e intereses).
[8] Calculado como el cociente entre el importe del préstamo incluyendo intereses entre el valor de tasación del inmueble, expresado en porcentaje.

aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de las filiales de la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo, los préstamos y líneas de crédito del Grupo tienen un tipo interés de referencia variable (Euribor a 3 meses y Euribor a 6 meses) más un diferencial fijo que oscila entre el 1,30% y 1,40% anual. En un contexto macroeconómico de subidas de tipos de interés puede derivarse un impacto negativo por el incremento del coste de financiación en los resultados del Emisor. Por tanto, el Grupo está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente. Si el Grupo no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales. Todo ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgos asociados al sector inmobiliario

La actividad de Grupo Emperador depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. A su vez, éste se encuentra fuertemente condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. Ciertas variaciones en dichos factores podrían provocar un impacto material adverso, entre otros, en las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Asimismo, en función de la situación del mercado inmobiliario, el Grupo podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría generar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo Emperador.

Riesgo de ejecución de las hipotecas y prendas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, Grupo Emperador tiene hipotecados dos activos inmobiliarios destinados al arrendamiento que se encuentran sujetos a garantías hipotecarias asociadas al cumplimiento por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud de sendos contratos de préstamos hipotecarios. La deuda con entidades de crédito a corto plazo y a largo plazo asciende a un total de 328.276 miles de euros a 30 de junio de 2022. En caso de que Grupo Emperador incumpliera las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de la Sociedad. El detalle de los préstamos hipotecarios a 30 de junio de 2022 se especifica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Asimismo, a fecha del presente Documento Informativo, la totalidad de las acciones y participaciones sociales que integran el capital social de, respectivamente, TECSA y Ankasons, se encuentran pignoradas en virtud de sendas pólizas reales de prenda. Dichas prendas han sido otorgadas a favor de entidades financieras acreedoras, en garantía del cumplimiento de las obligaciones del Grupo derivadas de contratos de préstamos hipotecarios y de cobertura. En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría iniciar el procedimiento de ejecución de la prenda.

Riesgos derivados de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles.

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la competencia en el sector inmobiliario

Las actividades de Emperador Properties se encuadran en un sector altamente competitivo, en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Emperador Properties compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro. Estos competidores podrían adoptar modelos de negocio de arrendamiento, desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Además, la elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta, o a una presión a la baja de los precios, de inmuebles destinados a arrendamiento. Por otro lado, esta competencia podría dificultar la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Todo ello podría reducir las oportunidades de negocio y ventajas competitivas de Emperador Properties, y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, sus resultados y su situación financiera.

Riesgos vinculados a la valoración del activo y el grado de liquidez de las inversiones.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría sufrir descensos o verse afectado negativamente por causas ajenas al control de la Sociedad, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debido a un incremento en los tipos de interés, cambios normativos, evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por ende, en la propia Sociedad.

Para valorar los activos inmobiliarios, el experto independiente tiene en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de la Sociedad pudieran ser, consecuentemente, erróneas y debieran reevaluarse. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar a la Sociedad a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Además, y a pesar de que las valoraciones periódicas son realizadas por expertos independientes aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo inmobiliario dadas sus particularidades, para la valoración de la cartera inmobiliaria el experto independiente asume una serie de hipótesis, quedando por tanto dicha valoración sujeta también a la subjetividad del experto.

En adición a lo anterior, las inversiones en propiedades inmobiliarias pueden ser relativamente ilíquidas como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, la falta de adaptación de los inmuebles a los requisitos específicos de los inquilinos, posibles cambios en la demanda de esos bienes y/o la complejidad, el tiempo y los costes soportados para completar una operación de tipo inmobiliario. Dicha iliquidez puede afectar a la capacidad de la Sociedad para enajenar sus bienes inmuebles en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, limitando la capacidad de adaptar la composición de su cartera inmobiliaria, entre otros aspectos. Además, las fases de recesión en el mercado inmobiliario agravan la iliquidez de este tipo de activos al reducir el número de inversores disponibles (por estar limitadas las fuentes de financiación) y al generar un exceso de oferta de dichos activos inmobiliarios fomentando así una minoración en los precios de mercado. En este contexto, la Sociedad podría verse obligada a mantener los activos inmobiliarios en cartera más tiempo del inicialmente previsto.

Cualquiera de los hechos anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España. En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler de los activos inmobiliarios estratégicos para la Sociedad también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta, una caída de demanda general de propiedades en alquiler o reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad sean auditadas anualmente, sus estados financieros intermedios consolidados sean revisados semestralmente, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado regulares y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración.

Riesgos vinculados a los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos.

Emperador Properties cuenta, a fecha del presente Documento Informativo, con 88 arrendatarios. Podría darse el caso de que una parte relevante de los arrendatarios atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago. En caso de que los arrendatarios incumplieran sus obligaciones de pago frente a Emperador Properties bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, tales expertos independientes podrán tener en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos, podría sufrir descensos por causas no controlables por el Grupo, como, por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

2.23.4 Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad

Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia.

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido con fecha 3 de octubre 2022 por Savills Consultores en relación a la valoración del capital social de la Sociedad a 30 de junio de 2022. A tal fin, la Sociedad ha tomado en consideración hipótesis relativas, entre otras, al periodo de arrendamiento y comercialización, la tasa de descuento empleada, nivel de rentas, grado de ocupación, el precio de venta de los activos y los gastos de mantenimiento de los mismos, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran

negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada de forma adversa, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Riesgos ligados a la falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado de valores por lo que no existen garantías con respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Riesgos vinculados a la evolución de la cotización de las acciones.

A la fecha del presente DIIM, los mercados de valores tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera. Ello podría reducir la liquidez de las acciones, de modo que impida a los inversores venderlas en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron o no recuperar la inversión realizada.

Factores tales como los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Riesgos vinculados al free-float limitado.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un free-float limitado ya que dispone de 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 952.364 acciones, que representan un 0,93% del capital social de Emperador Properties con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 3.999.928,80 euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este DIIM) una combinación de 125.000 euros en efectivo y 29.762 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 125.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 4,20 euros. Dichas acciones representan un 0,03% del capital social de Emperador Properties.

Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad.

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones

podrían emitirse mediante una ampliación de capital o, en su caso, mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Sociedad o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Sociedad. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

En consecuencia, la ejecución por la Sociedad de acuerdos de aumento de capital implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Sociedad a la fecha de ejecución del correspondiente aumento.

Riesgos vinculados a las recomendaciones del buen gobierno corporativo.

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la CNMV.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

2.23.5 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de Emperador Properties.

La actividad de Emperador Properties está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a Emperador Properties a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales.

El sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede también sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con

condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones

Riesgos vinculados a la pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs por parte de la Sociedad.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) 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 la Ley de SOCIMIs. 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.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los Activos Aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Riesgos vinculados a eventuales modificaciones en el régimen de SOCIMI dada su relativa novedad.

Con fecha 3 de septiembre de 2021 y con efectos desde 1 de enero de 2021, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la Administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del Régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A título de ejemplo, la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal introdujo una modificación en la fiscalidad del régimen de las SOCIMIs consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la sociedad, que no sean objeto de distribución, en la parte que procede de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión de los 3 años regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMIs.

Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

Riesgos derivados de aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs, que exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos.

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en "Activos Aptos" de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de

gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres (3) años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Asimismo, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres (3) años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su Régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Riesgos vinculados a que el régimen de SOCIMIs puede conllevar la tributación de las ganancias del capital obtenidas por algunos inversores con motivo de la transmisión de sus acciones.

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente de SOCIMIs, los inversores residentes personas jurídicas contribuyentes del IS (o no residentes con establecimiento permanente contribuyentes del IRNR) que ostenten de manera ininterrumpida durante un año una participación de, al menos, el cinco (5) por ciento en el capital de una SOCIMI, no tienen derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español por estar así expresamente establecido en la Ley de SOCIMIs (como tampoco lo tienen el resto de inversores residentes personas jurídicas).

Riesgos vinculados a la obligatoriedad de distribución de dividendos prevista en el Régimen de SOCIMI.

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres (3) años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

Las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión de los 3 años anteriormente referido. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS.

Asimismo, la Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, con respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 18 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales.

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente DIIM la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos ejercicios fiscales.

Riesgos vinculados a la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

El artículo 40 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los accionistas de la Sociedad a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas.

En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

Riesgos vinculados a la venta de activos.

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de "rentas aptas", esto es, provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal ("**Test de Rentas**").

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMIs. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas consolidadas del grupo, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas consolidadas del grupo (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del Régimen de SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

Riesgos vinculados al impago del IBI.

Los inmuebles en España están sujetos a un impuesto anual (el "**Impuesto Sobre Bienes Inmuebles**" o "**IBI**") que se devenga automáticamente cada 1 de enero por la mera posesión de los siguientes derechos sobre los inmuebles: propiedad, usufructo, concesiones administrativas e intereses de arrendamiento de terrenos.

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la transferencia de cualquier inmueble de naturaleza urbana en España genera una afección fiscal sobre las propiedades transferidas para garantizar el pago del IBI que no ha sido abonado por el propietario inicial por los años que están abiertos a revisión fiscal. Por lo tanto, los inmuebles son responsables, con carácter subsidiario, del pago correcto de dichos impuestos.

Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen.

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (con una participación superior o igual al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima

(sometidos a una tributación inferior al 10%). No obstante, el artículo 38 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de Emperador Properties, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, es posible que la previsión estatutaria mencionada no sea suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades con respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha de 28 de septiembre de 2022 el entonces accionista único de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Emperador Properties está totalmente suscrito y desembolsado. Su importe asciende a 102.055.770 euros, representado por 102.055.770 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto son titulares de 952.364 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 3.999.928,80 euros, considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2022 de 4,20 euros por acción es, por tanto, superior al valor estimado de mercado de 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle accionarial de la compañía se encuentra explicado en el apartado 2.20. del presente Documento Informativo.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros a cargo de Iberclear, con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus Entidades Participantes.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.

   Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa aplicable a las SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento.

ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.

   Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo en supuestos de exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

   Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

iii. Asistencia, voto y representación en las Juntas Generales en los términos establecidos en los Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.

   Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

   En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 16 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días naturales de antelación a la fecha señalada para su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de

asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido en Derecho y por la Sociedad.

Cada acción con derecho a voto confiere el derecho a emitir un voto.

Los Estatutos Sociales en su artículo 16 prevén que, sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista. Dicho artículo también prevé la posibilidad de que el accionista otorgue la representación para cualquier clase de Junta General mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

Además, el artículo 16 de los Estatutos Sociales dispone que el órgano de administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Asimismo, durante la celebración de la Junta, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar información en los términos previstos en el referido artículo 16 de los Estatutos Sociales.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de

exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

El accionista único de la Sociedad, con fecha 28 de septiembre de 2022, resolvió modificar los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, los artículos 44 y 45 regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad y la suscripción de pactos parasociales, respectivamente. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

"***Artículo 10.- Régimen de transmisión de acciones***

[…]

3. El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

4. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones."

"***Artículo 43.- Exclusión de negociación***

1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, y en el caso en que la junta general adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor del acuerdo la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del segmento BME Growth de BME MTF Equity".

"***Artículo 44.- Comunicación de participaciones significativas***

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9 de estos Estatutos Sociales, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

2. Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo".

"***Artículo 45.- Pactos parasociales***

1. El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo".

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en los artículos 13 a 25 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

(i) Convocatoria de la Junta General (artículo 15)

"***Artículo 15.- Convocatoria de la Junta General***

1. La junta general, ordinaria o extraordinaria, será convocada por el consejo de administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la normativa aplicable. Mientras la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social con la antelación prevista legalmente.

2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la normativa aplicable, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha y hora, el lugar de celebración (en su caso), el orden del día en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y la forma en que se celebrará la junta general, estableciendo si será de forma presencial, si se permitirá

la asistencia por medios telemáticos o, en su caso, si se celebrará de manera exclusivamente telemática conforme a lo previsto en el artículo 20 siguiente. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la junta general en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Si la junta general de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la junta general no celebrada y con, al menos, 10 días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos legalmente, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

4. El consejo de administración podrá convocar una junta general de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto legalmente. El consejo de administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

5. Para la convocatoria judicial de las juntas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

6. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos".

(ii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículo 16)

"***Artículo 16.- Derechos de asistencia, representación e información de los Accionistas***

1. Todos los accionistas de la Sociedad podrán asistir a las juntas generales, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.

2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la junta general se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y por lo dispuesto en el anuncio de convocatoria y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de accionistas.

3. Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con 5 días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta general. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

4. Los miembros del consejo de administración deberán asistir, presencial o, en su caso, telemáticamente, a las juntas generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la junta.

5. El Presidente de la junta general podrá autorizar la asistencia, presencial o, en su caso, telemática, de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente. La junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización en los términos legalmente previstos.

6. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistir podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. En este caso, la representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada junta.

7. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable para los supuestos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

8. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de junta general podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

9. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.

10. El Presidente de la junta general está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la junta y admitir o rechazar la validez de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia o documento acreditativo de la asistencia o representación, así como de los medios equivalentes previstos para la acreditación y participación por medios telemáticos, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

11. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado, presencial o, en su caso, telemática, a la junta tendrá el valor de revocación.

12. Los accionistas podrán ejercer su derecho de información en los términos previstos en la normativa aplicable.

13. El consejo de administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos legalmente, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo

en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación permita que tal información no sea proporcionada".

(iii) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 24)

"***Artículo 24.- Adopción de acuerdos***

1. Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la junta general, confiere a su titular derecho a un voto.

*2. Cada uno de los puntos que formen parte del Orden del Día y los establecidos en el art. 197 bis del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**LSC**"), deberán ser objeto de votación separada. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.*

3. Para la adopción de los acuerdos a los que se refiere el artículo 194 LSC o el apartado 2 del artículo 18 anterior, si el capital presente o representado supera el 50%, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital social suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Lo dispuesto en el presente apartado se entiende sin prejuicio de cualquier disposición legal en contrario".

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 27 de octubre de 2022, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación

previstos para esta Sociedad, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 125.000 euros en efectivo y 29.762 acciones de la Sociedad (equivalentes a 125.000 euros de acuerdo con el precio de referencia acordado de 4,20 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez con respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 18 de abril de 2022 a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A., fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Renta 4 Corporate, S.A., es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A., constituida como Renta 4 Terrasa, S.A., mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A., actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A., y Renta 4 Banco, S.A., declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

i. Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid, y CIF A86317567, ha emitido un informe de valoración con fecha 20 de julio de 2022 del activo Torre Emperador Castellana a 30 de junio de 2022. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

ii. Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 164, 28046 Madrid, y CIF A80884372, ha emitido un informe de valoración con fecha 19 de julio de 2022 del activo Edificio Diagonal One a 30 de junio de 2022. Dicho informe se adjunta en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

iii. Savills Consultores Real Estate, S.A.U., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid, y CIF A86317567, ha emitido un informe con fecha 3 de octubre de 2022 de valoración del capital social de la Sociedad a fecha 30 de junio de 2022. Dicho informe se adjunta en el Anexo VII del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Emperador Properties en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

(i) Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con domicilio profesional en c/ Príncipe de Vergara, 187, 28002 Madrid, y CIF B28563963 ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth y ha elaborado la due diligence societaria y fiscal.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE549056052021
Fecha: 29-09-2021
Hora: 13:34:21
Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado
Asunto: ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A88501051
Nombre / Razón social: EMPERADOR PROPERTIES, S.A.U.

Datos de contacto

Teléfono: 910609815
Correo electrónico: jgonzalez@emperadorproperties.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño (bytes)	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	EPSA_Comunicación opción regimen SOCIMI firmada.pdf	EPSA COMUNICACION OPCION REGIMEN SOCIMI FIRMADA	114124	SHA-1	0B1ABFB95B5C391DE4A15BA1BD16A65D17D3F090	UWPRSAD2ED5Y5XBL
2	Anexo 1_EPSA_Escritura constitución-prot. 2831.pdf	ANEXO 1 EPSA ESCRITURA CONSTITUCION PROT 2831	14758347	SHA-1	7DB28EC9ACC49C34FFE7CDDB60C3F9379F950B3D	U73BU3AZMCE8FPCC
3	Anexo 2_ EPSA Certif. Sole Shareholder resolutions-share capital increase and bylaws amendment.pdf	ANEXO 2 EPSA CERTIF SOLE SHAREHOLDER RESOLUTIONS SHARE CAPITAL INCREASE AND BYLAWS AMENDMENT	16360360	SHA-1	4CD5A15B1A656D382918928BDFF9855C19D4A083	U2RLBFF2EJGZCDUE

4	Anexo 3_EP Aumento cs por aportación ANKASONS y modificación EESS para SOCIMI.pdf	ANEXO 3 EP AUMENTO CS POR APORTACION ANKASONS Y MODIFICACION EESS PARA SOCIMI	22212268	SHA-1	22A345025144E429B1B88C182BE2BC549BC53D4C	CXAXU3FAZ4B74T95

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **EA6D4QDAAWH9VWEW** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

TO THE SPANISH TAX AUTHORITIES

OFFICE OF MARÍA DE MOLINA, DELEGATION OF MADRID

COMMUNICATION OF THE OPTION FOR THE SPECIAL TAX REGIME FOR SPANISH REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (SOCIMI)

EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A. con N.I.F. A-88501051 y domicilio fiscal en Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid, (en lo sucesivo, la "**Sociedad**"), y en su nombre y representación, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, con N.I.E. Y2008317V y mismo domicilio a efectos de notificaciones, en su calidad de administrador único, representación que se acredita en virtud de escritura otorgada el 16 de octubre de 2019, ante el notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con número de protocolo 2.831, cuya copia se adjunta al presente escrito como **documento anexo nº 1**, como mejor proceda en Derecho,

EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A. with tax identification number A-88501051 and registered office at Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid, (hereinafter, the "**Company**"), and in its name and on its behalf, Mr. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, with Spanish tax identification number Y2008317V and same address for the purpose of notifications, in his capacity as sole director, representation accredited by virtue of the deed executed on 16 October 2019, before the notary of Madrid, Mr. Ignacio Manrique Plaza with protocol number 2,831, a copy of which is attached hereto as **Annex no. 1**, as best proceeds in law, hereby

EXPONE

I. Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid y que, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio fiscal en España.

II. Que, con fecha 3 de septiembre de 2021, el socio único de la Sociedad ha adoptado, con efectos a partir del 1 de enero de 2021, el

DECLARES

I. That the Company is a Spanish entity with registered office at Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid and that, in accordance with the provisions of Law 27/2014, of 27 November, on Corporate Income Tax, the Company is an entity resident for tax purposes in Spain, subject to Corporate Income Tax and with tax domicile in Spain.

II. That, on 3 September 2021, the sole shareholder of the Company has adopted, with effects as from 1 January

correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**"). En concreto, la Sociedad ha optado por el citado régimen especial en su condición de entidad cuyas acciones estarán 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, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI. Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la certificación del acta de decisiones del accionista único de 3 de septiembre de 2021, cuya copia se aporta como **documento anexo nº 2**.

2021, the corresponding resolution to apply the special tax regime for Spanish Real Estate Investment Trusts ("**SOCIMI**"), in accordance with the provisions of article 8 of Law 11/2009, of 26 October, on the Spanish Real Estate Investment Trusts (the "**SOCIMI Act**"). Specifically, the Company has opted for the aforementioned special regime as an entity whose shares will be admitted to trading on a regulated secondary market or on an alternative investment market in Spain or in any other member state of the European Union or the European Economic Area, or on a regulated market in any country or territory with which there is an effective exchange of tax information, all in accordance with the provisions of article 2.1.a) of the SOCIMI Act. This is evidenced by a copy of the certificate of the minutes of the sole shareholder's decision of 3 SEPTEMBER 2021, a copy of which is attached hereto as **Annex no. 2.**

III. Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los elementos esenciales del régimen SOCIMI a los efectos de optar por su aplicación, esto es, denominación, objeto social, capital social, y distribución obligatoria de dividendos de acuerdo con las modificaciones estatutarias elevadas a público en virtud de escritura pública otorgada el 3 de septiembre de de 2021 ante el Ilustre Notario de Madrid D. Ignacio Manrique con el número 1.934 de su protocolo y que se acompaña como **documento anexo nº 3**, así como el requisito de forma jurídica y acciones nominativas que se acredita mediante una copia de los estatutos originarios de la Sociedad, que se incorporan en la escritura incluida como **documento anexo nº 1**. Se señala que los restantes requisitos exigidos por

III. That, at the time of this notice, the Company complies with the essential elements of the SOCIMI regime for the purposes of opting for its application, i.e. name, corporate purpose, share capital, and compulsory distribution of dividends in accordance with the amendments to the articles of association made public by virtue of the public deed executed on 3 septembes 2021 before the Notary Public of Madrid Mr. Ignacio Manrique under 1.934 number of his protocol and which is attached hereto as **Annex no. 3**, as well as the requirement of legal form and registered shares which is evidenced by a copy of the original articles of association of the Company included in the deed which is

el régimen SOCIMI se cumplirán de conformidad la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

attached hereto as **Annex no. 1**. It is noted that the remaining requirements of the SOCIMI regime will be fulfilled in accordance with the First Transitional Provision of the SOCIMI Act, within two years from the date of exercise of the option.

IV. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto segundo anterior, como la presente comunicación, se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (siendo el ejercicio social de la Sociedad de 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021).

IV. That, in accordance with the provisions of article 8 of the SOCIMI Act, both the resolution referred to in point two above and this notice are made prior to the last three months of the first tax year in which the special tax regime will be applicable (the Company's financial year being from 1 January 2021 to 31 December 2021).

Y en virtud de todo lo anterior,

In light of the foregoing, the Company

SOLICITA

REQUESTS

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2021 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

That the present writ and all attached documentation be accepted as having been submitted, the foregoing representations as having been made and the agreement to apply the special tax regime for SOCIMIs for the tax year 2021 and subsequent years as having been notified in due time and form, all by virtue of the provisions of article 8 of the SOCIMI Act.

En Madrid, a 28 de Septiembre de 2021

Madrid, on 28 September 2021

Fdo.: D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan

En nombre y representación de EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

TO THE SPANISH TAX AUTHORITIES

OFFICE OF MARÍA DE MOLINA, DELEGATION OF MADRID

COMMUNICATION OF THE OPTION FOR THE SPECIAL TAX REGIME FOR SPANISH REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (SOCIMI)

EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A. con N.I.F. A-88501051 y domicilio fiscal en Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid, (en lo sucesivo, la "**Sociedad**"), y en su nombre y representación, D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, con N.I.E. Y2008317V y mismo domicilio a efectos de notificaciones, en su calidad de administrador único, representación que se acredita en virtud de escritura otorgada el 16 de octubre de 2019, ante el notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con número de protocolo 2.831, cuya copia se adjunta al presente escrito como **documento anexo nº 1**, como mejor proceda en Derecho,

EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A. with tax identification number A-88501051 and registered office at Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid, (hereinafter, the "**Company**"), and in its name and on its behalf, Mr. Andrew-Chong Buan-Lim Tan, with Spanish tax identification number Y2008317V and same address for the purpose of notifications, in his capacity as sole director, representation accredited by virtue of the deed executed on 16 October 2019, before the notary of Madrid, Mr. Ignacio Manrique Plaza with protocol number 2,831, a copy of which is attached hereto as **Annex no. 1**, as best proceeds in law, hereby

EXPONE

I. Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid y que, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio fiscal en España.

II. Que, con fecha 3 de septiembre de 2021, el socio único de la Sociedad ha adoptado, con efectos a partir del 1 de enero de 2021, el

DECLARES

I. That the Company is a Spanish entity with registered office at Paseo de la Castellana, 259D, 28 Norte, Edificio Torre Espacio, Madrid and that, in accordance with the provisions of Law 27/2014, of 27 November, on Corporate Income Tax, the Company is an entity resident for tax purposes in Spain, subject to Corporate Income Tax and with tax domicile in Spain.

II. That, on 3 September 2021, the sole shareholder of the Company has adopted, with effects as from 1 January

correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMI**"). En concreto, la Sociedad ha optado por el citado régimen especial en su condición de entidad cuyas acciones estarán 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, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI. Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la certificación del acta de decisiones del accionista único de 3 de septiembre de 2021, cuya copia se aporta como **documento anexo nº 2**.

2021, the corresponding resolution to apply the special tax regime for Spanish Real Estate Investment Trusts ("**SOCIMI**"), in accordance with the provisions of article 8 of Law 11/2009, of 26 October, on the Spanish Real Estate Investment Trusts (the "**SOCIMI Act**"). Specifically, the Company has opted for the aforementioned special regime as an entity whose shares will be admitted to trading on a regulated secondary market or on an alternative investment market in Spain or in any other member state of the European Union or the European Economic Area, or on a regulated market in any country or territory with which there is an effective exchange of tax information, all in accordance with the provisions of article 2.1.a) of the SOCIMI Act. This is evidenced by a copy of the certificate of the minutes of the sole shareholder's decision of 3 SEPTEMBER 2021, a copy of which is attached hereto as **Annex no. 2.**

III. Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los elementos esenciales del régimen SOCIMI a los efectos de optar por su aplicación, esto es, denominación, objeto social, capital social, y distribución obligatoria de dividendos de acuerdo con las modificaciones estatutarias elevadas a público en virtud de escritura pública otorgada el 3 de septiembre de de 2021 ante el Ilustre Notario de Madrid D. Ignacio Manrique con el número 1.934 de su protocolo y que se acompaña como **documento anexo n 3**, así como el requisito de forma jurídica y acciones nominativas que se acredita mediante una copia de los estatutos originarios de la Sociedad, que se incorporan en la escritura incluida como **documento anexo nº 1**. Se señala que los restantes requisitos exigidos por

III. That, at the time of this notice, the Company complies with the essential elements of the SOCIMI regime for the purposes of opting for its application, i.e. name, corporate purpose, share capital, and compulsory distribution of dividends in accordance with the amendments to the articles of association made public by virtue of the public deed executed on 3 September 2021 before the Notary Public of Madrid Mr. Ignacio Manrique under 1.934 number of his protocol and which is attached hereto as **Annex no. 3**, as well as the requirement of legal form and registered shares which is evidenced by a copy of the original articles of association of the Company included in the deed which is

el régimen SOCIMI se cumplirán de conformidad la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

attached hereto as **Annex no. 1**. It is noted that the remaining requirements of the SOCIMI regime will be fulfilled in accordance with the First Transitional Provision of the SOCIMI Act, within two years from the date of exercise of the option.

IV. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto segundo anterior, como la presente comunicación, se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (siendo el ejercicio social de la Sociedad de 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021).

IV. That, in accordance with the provisions of article 8 of the SOCIMI Act, both the resolution referred to in point two above and this notice are made prior to the last three months of the first tax year in which the special tax regime will be applicable (the Company's financial year being from 1 January 2021 to 31 December 2021).

Y en virtud de todo lo anterior,

In light of the foregoing, the Company

SOLICITA

REQUESTS

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2021 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

That the present writ and all attached documentation be accepted as having been submitted, the foregoing representations as having been made and the agreement to apply the special tax regime for SOCIMIs for the tax year 2021 and subsequent years as having been notified in due time and form, all by virtue of the provisions of article 8 of the SOCIMI Act.

En Madrid, a 28 de Septiembre de 2021

Madrid, on 28 September 2021

Fdo.: D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan

En nombre y representación de EMPERADOR PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

ANEXO II Cuentas Anuales individuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021

Informe de Auditoría de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2020)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Administrador Único

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2020, así como de sus resultados 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 abreviada) 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* abreviadas 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 abreviadas 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Según nuestro juicio hemos determinado que no existen riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del período actual que se deban comunicar en nuestro informe.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 no fueron auditadas al no cumplirse los requisitos legales establecidos en la legislación mercantil vigente, por lo que la información comparativa incluida en las cuentas anuales abreviadas adjuntas se identifica como "no auditada".

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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. n.º 17564

15 de septiembre de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15365
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.
(anteriormente denominada Emperador Properties, S.A.U.)

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2020

EMPERADOR PROPERTIES, S.A.U.
Balance de situación abreviado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (euros)

ACTIVO	Nota	2020	2019 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		**60.168**	**60.148**
Otros deudores	5	259	208
Efectivo y otros líquidos equivalentes.		59.909	59.940
TOTAL ACTIVO (A + B)		**60.168**	**60.148**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2020	2019 (*)
A) PATRIMONIO NETO		**58.187**	**58.482**
A-1) Fondos propios	6	**58.187**	**58.482**
I. Capital		60.000	60.000
II. Reservas		(1.518)	-
VII. Resultado del ejercicio		(295)	(1.518)
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C) PASIVO CORRIENTE		**1.981**	**1666**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	1.981	1666
Proveedores		824	1565
Proveedores empresas del grupo		1.157	-
Otros acreedores		-	101
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**60.168**	**60.148**

(*) Cifras no auditadas
Las notas 1 a 11 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2020

EMPERADOR PROPERTIES, S.A.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 (euros)

	Nota	2020	2019
Otros gastos de explotación	8	(295)	(1.518)
A) Resultado de explotación		**(295)**	**(1.518)**
B) Resultado financiero		**(295)**	**(1.518)**
C) Resultado antes de impuestos		**(295)**	**(1.518)**
Impuesto sobre beneficios	7	-	-
D) Resultado del ejercicio		**(295)**	**(1.518)**

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 11 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2020.

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la "**Sociedad**") se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en la compraventa, tenencia, alquiler, explotación, gestión, administración, rehabilitación, adquisición y enajenación de valores inmobiliarios y participaciones sociales en empresas, respetando en todo caso la normativa de la Ley de Mercado de Valores.

El socio único de la Sociedad es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

(2) Bases de presentación de las cuentas anuales

(a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se reformulan por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado pro el Real Decreto 602/2016, y, en su caso, sus adaptaciones sectoriales.
- 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.
- El resto de normativa contable española de aplicación.

(b) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se reformulan a partir de los registros contables de EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U. y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular con, los principios y criterios contables en él contenidos, con el objetivo de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales abreviadas que se reformulan por el Administrador Único de la Sociedad el 2 de agosto 2022, se espera que sean aprobadas por el socio único de la Sociedad sin modificación alguna. Se hace constar que las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de octubre de 2020 y que estas cuentas anuales que se reformulan sustituyen a las formuladas a 31 de marzo de 2021, que fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 10 de agosto de 2021.

(c) Comparación de la información

(i) *Cambio de ejercicio o Primer ejercicio de actividad*

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 16 de octubre del 2019. Estas cuentas anuales abreviadas de 2020 que se reformulan presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019, los cuales no son comparables.

Tras la reconsideración llevada a cobo por la Dirección de la Sociedad de los desgloses de información obligatoria referente a la retribución del administrador único a incluir en las notas explicativas de las cuentas anuales abreviadas, el Administrador Único ha decidido reformular las mencionadas cuentas anuales abreviadas de modo que queden incluidos los principales desgloses, debido a que se ha visto afectada de forma muy significativa la imagen fiel.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(e) 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 abreviadas requiere que la Dirección realice juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables que afecten a los importes de activos, pasivos, ingresos y gastos registrados. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas

Las estimaciones realizadas y las hipótesis asumidas se revisan regularmente. Las modificaciones de las estimaciones contables se reconocen en el ejercicio en que estas se producen y en los ejercicios futuros afectados (registro prospectivo).

Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad en el ejercicio 2020 y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

(f) Cuentas anuales abreviada

La Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo tanto, el Administrador Único presenta cuentas anuales abreviadas.

(3) Aplicación de Resultados

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, que se espera sea aprobada por el Accionista Único, es como sigue:

	Euros
Bases de reparto	
Pérdidas del ejercicio	(295)
	(295)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(295)
	(295)

La aplicación de las pérdidas resultados del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, por importe de 1.518 euros consistió en un traspaso a resultados negativos de ejercicios anteriores y se aprobó por el Socio Único con fecha 30 de octubre de 2020.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las 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 realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando el tipo existente al cierre del ejercicio, mientras que los no monetarios valorados a coste histórico, se han convertido aplicando el tipo de cambio de la fecha en la que tuvieron lugar las transacciones.

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 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.

(b) Instrumentos financieros

(ii) *Reconocimiento*

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(iii) *Clasificación y separación 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 y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

(iv) *Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(v) *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.

(vi) *Intereses y dividendos*

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

(vii) *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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(viii) *Deterioro de valor de activos financieros*

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

(ix) *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(c) 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.

(d) 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.

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.

(e) 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.

(i) 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.

(ii) 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.

Las oportunidades de planificación fiscal, sólo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuesto diferido, si la Sociedad tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

(iii) Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los 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 derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Compensación y clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

(f) Ingresos y Gastos

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

No obstante, siguiendo el criterio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

(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.

(5) Activos financieros por categorías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los activos financieros de la Sociedad se corresponden con deudores cuyo vencimiento es a corto plazo y cuyo valor contable no difiere de su valor razonable.

(6) Fondos Propios

(a) Capital

El capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de sesenta mil euros (60.000€) dividido en sesenta mil acciones iguales, acumulables e indivisibles de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas. El capital está totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2020 el 100% de las acciones que componen el capital social de la Sociedad es propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

La Sociedad tiene por tanto al 31 de diciembre de 2020 la condición de unipersonalidad, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil.

(7) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los pasivos financieros recogen saldos con proveedores y proveedores del grupo por importe de 1.981 euros, con vencimiento a corto plazo y cuyo valor contable no difiere de su valor razonable.

(8) Situación Fiscal

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene saldos pendientes con las Administraciones Públicas.

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Euros			Euros		
	2020			2019		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumen.	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(295)			(1.518)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(295)	-	-	(1.518)
Diferencias temporales			-			-
Compensación de bases imponibles negativas			-			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(295)			(1.518)

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, el Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

La Sociedad no tiene abierta ninguna inspección por las autoridades fiscales de ningún impuesto de los que es sujeto pasivo.

(9) Ingresos y Gastos

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante el ejercicio 2020 y 2019 se corresponden principalmente con servicios exteriores.

(10) Otra información

(a) Personal

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene personal empleado.

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

El Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna durante el ejercicio 2020. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

El Administrador Único de la Sociedad ha comunicado a la Sociedad todas las situaciones de conflicto de interés propias y de las personas vinculadas al mismo, que han de ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

(b) Honorarios de auditoría

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG Auditories, S.L. Los honorarios de auditoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ascienden a 6.000 euros.

(c) Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio 2020 no se incurrió en gastos cuyo fin fuera la protección y mejora del medio ambiente.

(11) Hechos Posteriores

(a) Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.
En este sentido, las cuentas anuales individuales correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa si bien no existe obligación de expresar de nuevo la información del ejercicio anterior. Únicamente se mostrará expresada de nuevo la información comparativa en el supuesto de que todos los criterios aprobados por el Real Decreto se puedan aplicar sin incurrir en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las disposiciones transitorias.

La aplicación de la norma, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

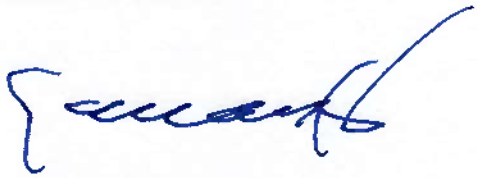
El Administrador Único de la Sociedad están llevando a cabo una evaluación de las opciones de transición aplicables y de los impactos contables que supondrán estas modificaciones, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales individuales no disponen todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.

(b) Con fecha 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), establecido en la Ley en la Ley 11/2009, de 26 de marzo y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

(c) Con fecha 24 de febrero de 2022 Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.

El Administrador Único de la sociedad EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U., con fecha 2 de agosto de 2022, se ve obligado y procede a reformular las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, debido a que se ha visto afectada de forma muy significativa la imagen fiel, lo cual lleva a cabo con base en los requisitos establecidos en el artículo 253 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 38 del Código de Comercio,. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito y sustituyen a las formuladas a 31 de marzo de 2021, que fueron depositadas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 10 de agosto de 2021.

Administrador Único



D. Andrew Chong Buan Lim Tan

Informe de Auditoría de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Administrador Único

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2021, así como de sus resultados 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 abreviada) 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* abreviadas 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 abreviadas 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10. Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aportaciones no dinerarias recibidas del Accionista Único (véanse nota 5)

Tal y como se describe en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, el 3 de septiembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad, 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 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 Ankasons Properties, S.L.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.h, 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 al ser aportaciones no dinerarias de elementos patrimoniales que no son negocios, ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas adjuntas sobre dicha transacción cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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

15 de septiembre de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15364
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas
31 de diciembre de 2021

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Balance de situación Abreviado
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2021	2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**72.180.213**	-
Inversiones en empresas. del grupo y asociadas	**5**	72.180.213	-
B) ACTIVO CORRIENTE		**45.190**	**60.168**
Otros créditos con administraciones públicas	**9**	5.450	259
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		39.740	59.909
TOTAL ACTIVO (A + B)		**72.225.403**	**60.168**

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Balance de situación Abreviado
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2021	2020
A) PATRIMONIO NETO		**72.208.914**	**58.187**
A-1) Fondos propios		**72.208.914**	**58.187**
Capital	8	71.103.406	60.000
Prima de emisión		1.136.807	-
Resultados negativos de ej. anteriores		(1.813)	(1.518)
Resultado del ejercicio		(29.486)	(295)
B) PASIVO NO CORRIENTE		**-**	**-**
C) PASIVO CORRIENTE		**16.489**	**1.981**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.489	1.981
Proveedores	6	15.319	824
Proveedores empresas del grupo	6 y 10	1.157	1.157
Otras deudas con Administraciones Públicas	9	13	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**72.225.403**	**60.168**

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias Abreviada
31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	Nota	2021	2020
Otros gastos de explotación	11	(29.486)	(295)
A) Resultado de explotación		**(29.486)**	**(295)**
B) Resultado financiero		**(29.486)**	**(295)**
C) Resultado antes de impuestos		**(29.486)**	**(295)**
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
D) Resultado del ejercicio		**(29.486)**	**(295)**

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

1. Naturaleza, actividades de la Sociedad y composición del Grupo

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la "**Sociedad**") (anteriormente denominada "Emperador Properties, S.A.U") se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española 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 la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. Con fecha 29 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del acogimiento de la Sociedad al citado régimen con efectos retroactivos desde el 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.

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.
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 Socio Único de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.
1.1. Régimen SOCIMI

Desde el 3 de septiembre 2021, con efectos retroactivos desde el 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, 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 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 la sociedad siguiente:

- 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 comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 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 SOCIMI, 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.

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 el ejercicio 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 el ejercicio 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:

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, importes que han sido superado por la Sociedad, 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."

Dicho requisito fue cumplido.

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 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 Ley11/2009, 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 de 2021 la Sociedad no 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.

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 abreviadas adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada 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.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2021, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2022 serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales, para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La fecha de primera aplicación de los nuevos criterios es el 1 de enero de 2021. La Sociedad ha optado por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva.

Del análisis realizado de los instrumentos financieros y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen solamente impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado de la nueva normativa ni movimiento alguno en las reservas de la Sociedad.

En relación con el reconocimiento de ingresos y como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, el Administrador Único de la Sociedad ha concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas.

- 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 (véase nota 4.a).4.)

- Cambios de estimación

  Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 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 abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

- Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19

  El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

  El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad en el ejercicio 2021 y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

  En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 ha mejorado, la misma aún genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, esperando para el ejercicio 2022 el Administrador Único y la Dirección una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la misma. No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos

significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de multitud de factores.

(e) Cuentas anuales abreviadas

La Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo tanto, el Administrador Único presenta cuentas anuales abreviadas.

(f) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales abreviadas 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.

(g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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.

3. Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 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 2021 de la Sociedad a presentar al Accionista Único 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 distribuible 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 valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura;

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida en que se incurren.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros a su valor razonable registrando las variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

2. 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.

3. 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.

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.

4. Activos financieros a coste

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.

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.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, en las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las modificaciones aprobadas por dicho real decreto, se deberá incorporar una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, la conciliación de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	Categoría	
	31.12.2020	01.01.2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Inversiones en empresas. del grupo y asociadas – Instrumentos de patrimonio	-	Activos financieros a coste

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.

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.

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.

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 doces 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) Medio ambiente

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 2021 en el epígrafe "Instrumentos de patrimonio a largo plazo", ha sido el siguiente:

Sociedad	Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2020
Empresas del Grupo				
Ankasons Properties, S.L.	-	72.180.213	-	71.180.213
Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	**-**	**72.180.213**	**-**	**72.180.213**

Con fecha 3 de septiembre de 2021, el 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 euro de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.LU.

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 a petición de la Sociedad. Asimismo, tal como se indica en la nota 4.h, 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".

La aportación no dineraria de las participaciones en empresas del grupo realizada durante el ejercicio 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 2021 es la siguiente:

Euros											
2021											
					% participación			Resultado			
Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor	Capital	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 objeto social de la Sociedad consiste principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

6. Activos y pasivos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	72.180.213	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-
	72.180.213	-	-	-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado				
Proveedores	-	15.319	-	824
Proveedores empresas del grupo	-	1.157	-	1.157
	-	**16.476**	-	**1.981**

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 2021 y 202º 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

8. Fondos Propios

Tras el aumento de capital no dinerario por aportación de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U., acordado el 3 de septiembre de 2021 por el Accionista Único de la Sociedad, mediante la emisión de 71.043.406 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas por el Accionista Único, a 31 de diciembre de 2021 (véase nota 5), el capital social de la Sociedad asciende a 71.103.406 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 mismos derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

El Accionista Único de la Sociedad aplicó las diferencias entre el valor razonable de la aportación (véase nota 5), y el importe de la ampliación de capital como un ajuste en "Prima de emisión". A 31 de diciembre de 2021, la Prima de emisión asciende a 1.136.807 miles de euros y se considera una reserva de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2021 el 100% de las acciones son propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

9. Situación Fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Activos		
Hacienda Pública, deudora por IVA	5.450	259
	5.450	259
Pasivos		
Retenciones Profesionales	13	-
	13	-

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Euros			Euros		
	2021			2020		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumen.	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(29.486)			(295)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-			-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(29.486)			(295)
Diferencias temporales			-			-
Compensación de bases imponibles negativas			-			-
Base imponible (Resultado fiscal)			-			-

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, el Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

Exigencias normativas 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.

   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 2020 y 2019 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

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

10. Saldos y transacciones con partes vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles euros		Miles euros	
	2021		2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Global One Real Estate, S.A.	-	1.157	-	1.157
	-	1.157	-	1.157

(b) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2021.

(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.

El Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna durante el ejercicio 2021.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

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

Durante el ejercicio 2021, el Administrador Único de 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

El Administrador Único de la Sociedad ha comunicado a la Sociedad todas las situaciones de conflicto de interés propias y de las personas vinculadas al mismo, que han de 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

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden principalmente con servicios exteriores.

En los ejercicios 2020 y 2021 la Sociedad no ha tenido ingresos.

12. Otra información

a) Personal

La Sociedad no tiene personal empleado, a su vez el Administrador Único de la misma no cobra ningún tipo de retribución.

b) Honorarios

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG Auditories, S.L. Los honorarios de auditoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ascienden a 7.000 euros (6.000 euros al 31 de diciembre de 2020).

13. Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 excepto por lo mencionado a continuación.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.

El Administrador Único de la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., con fecha 3 de agosto 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, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Administrador Único

D. Andrew Chong Buan Lim Tan

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Torre Emperador Castellana, S.A.U. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021

Informe de Auditoría de Torre Espacio Castellana, S.A. (Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Torre Espacio Castellana, S.A.U., correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2020)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torre Espacio Castellana, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2020, 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse nota 6 de la memoria adjunta)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. La Sociedad 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 valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de expertos independientes y del administrador único, por el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos por la Dirección relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la valoración utilizada en dicho proceso para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único de Torre Espacio Castellana, S.A.U., 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

15 de julio de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/16102
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2020

(Junto con el Informe de Auditoría)

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

Activo	**Nota**	**2020**	**2019**
Inmovilizado Material	5	3	8
Inversiones inmobiliarias	6	375.395	380.612
Créditos a empresas	19	95.268	101.322
Inversiones financieras a largo plazo	10 (a)	3.501	3.598
Activos por impuesto diferido	17	10.192	14.857
Total activos no corrientes		484.359	500.397
Clientes por ventas y prestación de servicios	10 (b)	315	3.931
Clientes, empresas del grupo	19	172	-
Activos por impuesto corriente	17	1.155	1.705
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	-	17
Créditos a empresas	19	-	1.541
Otros activos financieros	19	-	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	10.221	13.677
Total activos corrientes		11.863	20.873
Total activo		496.222	521.270

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2020

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	**Nota**	**2020**	**2019**
Fondos propios	12		
Capital social		150.000	150.000
Reservas		30.700	19.202
Resultado del ejercicio		20.603	11.498
Otras Aportaciones de Socios		21.984	21.984
Operaciones de cobertura	16	(1.662)	(2.331)
Total patrimonio neto		221.625	200.353
Deudas con entidades de crédito	14 (a)	254.389	273.526
Derivados	16	2.216	3.108
Otros pasivos no corrientes	15	4.542	4.600
Total pasivos no corrientes		261.147	281.234
Deudas con entidades de crédito	14 (a)	11.877	11.909
Otros pasivos financieros		-	222
Pasivos por impuesto corriente		140	-
Proveedores	14 (a)	891	2.792
Proveedores emp. Grupo	19	228	
Acreedores varios	14 (a)	66	205
Otras deudas con las Administraciones públicas	17	248	292
Otros pasivos corrientes	15	-	24.263
Total pasivos corrientes		13.450	39.683
Total patrimonio neto y pasivo		496.222	521.270

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2020

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el ejercicio anual terminado al
31 de diciembre de 2020

(Expresada en miles de euros)

Pérdidas y ganancias	**Nota**	**2020**	**2019**
Importe neto de la cifra de negocios	7 y 20	60.405	28.095
Otros gastos de explotación	9	(24.925)	(1.695)
		35.480	26.400
Amortización de inversiones inmobiliarias	5 y 6	(5.225)	(5.131)
Otros resultados		362	(2.128)
Resultado de explotación		30.617	19.141
Ingresos financieros		2.405	1.540
Gastos financieros	13	(5.551)	(5.350)
Resultado financiero		(3.146)	(3.810)
Resultado antes de impuestos		27.471	15.331
Impuesto sobre beneficios	17	(6.868)	(3.833)
Resultado del ejercicio proc. operaciones continuadas		20.603	11.498

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2020

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	20.603	11.498
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	892	(525)
Efecto impositivo	(223)	131
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	669	(394)
Total de ingresos y gastos reconocidos	21.272	11.104

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2020

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2020

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020
(Expresado en miles de euros)

	Capital social	Reservas	Otras aportaciones de Socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 enero 2019	**150.000**	**6.952**	**21.984**	**12.250**	**-1.937**	**189.249**
Distribución resultado ejercicio anterior		12.250		(12.250)	-	
Total ingresos y gastos reconocidos				11.498	(394)	11.104
Operaciones con socios o propietarios		-			-	
Saldo al 31 de diciembre 2019	**150.000**	**19.202**	**21.984**	**11.498**	**-2.331**	**200.353**
Distribución resultado ejercicio anterior		11.498		(11.498)	-	
Total ingresos y gastos reconocidos				20.603	669	21.272
Operaciones con socios o propietarios					-	
Saldo al 31 de diciembre 2020	**150.000**	**30.700**	**21.984**	**20.603**	**-1.662**	**221.625**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2020
(Expresado en miles de euros)

	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**27.471**	**15.331**
Ajustes del resultado	**8.371**	**8.940**
Amortización del inmovilizado (+)	5.225	5.131
Ingresos financieros (-)	-2.405	-1.541
Gastos financieros (+)	5.551	5.350
Cambios en el capital corriente	**-22.810**	**2.960**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	3.350	697
Otros activos corrientes (+/-)	2	234
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-1.938	2.029
Otros pasivos corrientes (+/-)	-24.263	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	39	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**-7.319**	**-6.702**
Pagos de intereses (-)	-5.583	-4.642
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+)	-1.736	-2.060
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**5.713**	**20.529**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Cobros por desinversiones (+)	**10.000**	**-101.322**
Créditos con empresas del grupo y asociadas (+/-)	10.000	-101.322
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**10.000**	**-101.322**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**-19.169**	**85.209**
Deudas con entidades de crédito (+)	-19.169	-18.274
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	103.483
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**-19.169**	**85.209**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	**-3.456**	**4.416**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13.677	9.261
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	**10.221**	**13.677**

(1) Naturaleza y Actividad de la Sociedad

Torre Espacio Castellana, S.A.U., (la Sociedad) se constituyó mediante escritura pública otorgada en Madrid el 17 de octubre de 1988, por período de tiempo indefinido, denominándose Sierra y Asociados, S.A., hasta el 5 de septiembre de 2001. Su domicilio social está situado en Madrid, Paseo de la Castellana num. 259-D, planta 28.

La Sociedad tiene como objeto la explotación mediante arrendamiento, cesión de uso, enajenación o cualquier otra forma de disposición, sea total o parcial, del edificio de oficinas denominado "Torre Espacio", situado en Madrid, Paseo de la Castellana 259 D (véase Nota 6) cuya construcción finalizó en el ejercicio 2007. La gestión de dicho edificio se realizó hasta el 30 de junio de 2020 a través de la sociedad "Torre Espacio Gestión, S.L.U.", sociedad no vinculada a la Sociedad, 100% perteneciente a Grupo Villar Mir, S.A.U. Como consecuencia del vencimiento anticipado del contrato de gestión (Management Agreement) (véase Nota 7), acordado por las partes del mismo, la Sociedad comenzó desde el 1 de julio de 2020, a internalizar la gestión del Edificio.

Hasta el 27 de noviembre de 2015, la Sociedad estaba integrada en el Grupo Villar Mir cuya sociedad dominante era Grupo Villar Mir, S.A.U., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 259-D planta 51. En esa fecha de noviembre de 2015, la Sociedad fue adquirida por la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A, sociedad integrada dentro del Grupo Emperador. Posteriormente, con fecha 17 de marzo de 2016, Global One Real Estate Spain, S.A., vendió el 100% de las acciones de la Sociedad a Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por lo que desde esa fecha y a 31 de diciembre de 2020 y 2019 éste último es el Accionista Único de la Sociedad.

La Sociedad no tiene empleados propios en plantilla, por lo que tiene actualmente contratados los servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros, así como, los servicios de dirección financiera y administrativa, los cuales son prestados desde el 1 de julio de 2020 por la sociedad vinculada, Global One Real Estate Spain, S.A.U.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Torre Espacio Castellana, S.A.U. y se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2020, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2021, serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales adjuntas presentan 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019 aprobadas por el Accionista Único con fecha 17 de junio de 2020.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales adjuntas se presentan en miles euros, redondeadas al millar más cercano, 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

- *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

La preparación de las cuentas anuales 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 inmobiliarias.

La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones inmobiliarias. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. La prueba de deterioro anual de valor de las inversiones inmobiliarias ha sido realizada por el experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. La principal hipótesis considerada en la prueba anual del deterioro es la tasa de descuento que asciende a 5,50% en 2020 (5,75% en 2019). La obtención de un valor residual (TV) determinado por la capitalización a perpetuidad del último flujo de ingresos netos, yield inicial de salida en 2020 del 3,75% (4,02% en 2019), restando los gastos derivados de la venta, y descontando a la misma tasa de descuento los ingresos netos operativos.

- *Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables*

En la nota de Normas de registro y valoración o en otras notas se describen, en su caso, los juicios efectuados por la Dirección de la Sociedad en la identificación y selección de los criterios aplicados en la valoración y clasificación de las principales magnitudes que se muestran en los estados financieros de la Sociedad.

- *Cambios de estimación*

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, 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.

Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales.

Por otro lado, la Dirección de la Sociedad, como consecuencia de la situación originada por la crisis del Covid-19, ha realizado un análisis en relación con las principales partidas de activos y pasivos que se basan en estimaciones que afectan a las presentes cuentas anuales:

- Valoración de las inversiones inmobiliarias: Se ha procedido a revisar dicha valoración incluyendo los potenciales efectos del Covid-19 en dicha valoración, no siendo necesario realizar ajuste alguno sobre dichas inversiones.

- Activos por impuesto diferido: Se ha analizado la recuperabilidad de dichos activos incluyendo el efecto del Covid-19, resultando que el mismo no requiere la reversión de los activos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2020.

- Provisiones: Se ha considerado que el nivel de provisiones a 31 de diciembre de 2020 es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, para el ejercicio 2021 el Administrador Único y la Dirección esperan una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la misma.

No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de multitud de factores, entre otros, la evolución y extensión de la pandemia, las medidas para su contención tales como el ritmo de vacunación y de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

(e) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 el pasivo corriente excede al activo corriente en un importe de 1.586 miles de euros (18.810 miles de euros en 2019).

El Administrador Único de la Sociedad formuló las cuentas anuales del ejercicio 2019 según el principio de gestión continuada, de acuerdo a lo siguiente:

- Según se indica en las notas 7 y 15, de acuerdo con el Management Agreement firmado el 27 de noviembre de 2015, la Sociedad en el mes de noviembre de cada ejercicio hasta 2025 recibía un depósito por importe de 26.400 miles de euros, correspondientes a la renta garantizada de los próximos 12 meses, registrándolos como Otros pasivos corrientes (depósitos) y que a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 24.263 miles de euros. Con fecha 26 de septiembre de 2017, se firmó una adenda al contrato inicial por el cual a partir de 1 de diciembre de 2017 la Sociedad recibía pagos parciales de 1.500 miles de euros mensuales hasta el mes de septiembre, donde recibe los 9.900 miles de euros restantes para completar el importe total de renta establecida en el contrato. Adicionalmente la Sociedad podía ir liberando el depósito y disponiendo mensualmente la cantidad de 2.200 miles de euros en concepto de renta devengada en ese mes.

- Con la firma de la adenda al contrato del Management Agreement mencionado en el párrafo anterior, se actualizaron los periodos de amortización del préstamo, siendo estos en los meses de febrero, mayo y agosto, por lo que de acuerdo con esto la Sociedad, dispone de la tesorería suficiente para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

Por otro lado, el Administrador Único de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales del ejercicio 2020 según el principio de gestión continuada, de acuerdo a lo siguiente:

- Como prueba de su apoyo financiero a la Sociedad, el Accionista Único, Megaworld Land Singapure, Ltd, ha manifestado expresamente por escrito a la misma que continuará prestando el apoyo financiero necesario para garantizar la continuidad de sus actividades.

- Con fecha 3 de febrero de 2020, la Sociedad, Torre Espacio Gestión, S.L.U. y Grupo Villar Mir, S.A.U. suscribieron un Memorandum of Understanding (MOU) en el que se acordaba el vencimiento anticipado del Management Agreement con fecha efectiva el 31 de marzo de 2020 (véanse notas 7 y 9). De acuerdo con dicho acuerdo, la Sociedad no recibió ningún depósito en el mes de noviembre de 2020 en concepto de renta anticipada. Como consecuencia de la Covid 2019, las partes del Management Agreement y del MOU modificaron la fecha de resolución anticipada de mutuo acuerdo del contrato de gestión, en varias ocasiones, siendo la última de ellas la fecha de resolución efectiva de 30 de junio de 2020.

(3) Distribución de Resultados

La distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, aprobada por el Accionista Único el 17 de junio de 2020 consistió en su traspaso íntegro a reservas. Esto incluyó la dotación a la reserva legal por un importe correspondiente al 20% del resultado del ejercicio.

Bases de reparto	Euros
Beneficio del ejercicio	11.498.344,18
	11.498.344,18
Distribución	
Reserva legal	2.299.668,84
Reserva voluntaria	9.198.675,34
	11.498.344,18

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, formulada por el Administrador Único de la Sociedad y pendiente de aprobación, consiste en su traspaso integro a reservas. Esto incluye la dotación a la reserva legal por un importe correspondiente al 20% del resultado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los importes de las reservas no distribuibles son las siguientes:

	Miles de euros	
	2020	2019
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	7.054	4.754

Al 31 de diciembre de 2020, las reservas no distribuibles se corresponden con la reserva legal por importe de 7.053.669 euros (4.753.578 euros a 31 de diciembre de 2019).

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	Lineal	7-8
Mobiliario y enseres	Lineal	10
Equipos para proceso de información	Lineal	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) *Costes posteriores*

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) *Deterioro del valor de los activos*

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

(b) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles y demás inmovilizados materiales destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Sociedad reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones eléctricas y mecánicas	Lineal	19
Ascensores y elevadores	Lineal	15
Instalaciones de seguridad	Lineal	13
Instalaciones de climatización	Lineal	12
Resto de coste (excluyendo coste del suelo)	Lineal	75

La Sociedad evalúa y determina anualmente las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c).

(c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad 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.

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

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.

La Sociedad 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.

(d) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

La Sociedad ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamientos en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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 de arrendamiento.

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.

(e) Instrumentos financieros

(i) Clasificación y separación 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 y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentados mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen en la fecha de contratación o liquidación.

No obstante lo anterior, los contratos que pueden liquidarse por diferencias se reconocen como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

(ii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos 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.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

(iv) 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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

(v) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

- *Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado*

  En el caso de activos financieros contabilizados a coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

  La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

(vi) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los 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 no actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(vii) *Fianzas*

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento de inversiones inmobiliarias se registran por el importe efectivamente recibido. El impacto en los estados financieros originado por no aplicar los criterios expuestos para los pasivos financieros no resulta significativo.

Las fianzas entregadas ante los organismos competentes provenientes de las recibidas de los arrendamientos de inversiones inmobiliarias se registran por el importe efectivamente desembolsado. El impacto en los estados financieros originado por no aplicar los criterios expuestos para los activos financieros no resulta significativo.

(viii) *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad 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 fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

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 financiero 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 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 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.

(f) 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.

La Sociedad realiza coberturas de valor razonable, de los flujos de efectivo sobre préstamos mediante contratos de permuta financiera.

Al inicio de la cobertura, la Sociedad designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La contabilización de las operaciones de cobertura, sólo resulta de aplicación cuando se espera que la cobertura sea altamente eficaz al inicio de la cobertura y en los ejercicios siguientes para conseguir compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto, durante el periodo para el que se ha designado la misma (análisis prospectivo) y la eficacia real, se encuentre en un rango del 80-125% (análisis retrospectivo) y pueda ser determinada con fiabilidad.

Asimismo, en las coberturas de los flujos de efectivo de las transacciones previstas, la Sociedad evalúa si dichas transacciones son altamente probables y si presentan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían en último extremo afectar al resultado del ejercicio.

(i) Coberturas de los flujos de efectivo

La Sociedad reconoce como ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que correspondan a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considere ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen en la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros.

El componente separado de patrimonio neto asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si la Sociedad no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en patrimonio neto va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a la partida de variación de valor razonable de instrumentos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas que han sido reconocidas en patrimonio neto se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, la Sociedad reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en patrimonio neto, contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

La Sociedad interrumpe de forma prospectiva la contabilidad de coberturas cuando se producen las circunstancias indicadas en las coberturas de valor razonable. En estos casos el importe acumulado en patrimonio neto no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante lo anterior, los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el momento en el que la Sociedad no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

(g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

(h) Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por arrendamientos y prestación de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los ingresos por arrendamientos se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

(i) 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.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido 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 que en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(ii) *Reconocimiento de activos por impuesto diferido*

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios corriente.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación por el valor actual de la misma con abono a la deuda con la Administración Pública y clasificada como corriente o no corriente atendiendo al plazo esperado de liquidación de la misma.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los 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 derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, la Sociedad ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésima séptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como un ajuste al tipo impositivo aplicable a la diferencia temporaria deducible asociada a la no deducibilidad de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2013 y 2014.

(iv) Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

(j) Clasificación entre partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el balance de situación 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 doces 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.

(k) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo 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.

(l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

(5) Inmovilizado Material

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

(Miles de euros)	Otras instalaciones utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	Elementos de transporte	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.864	51	7	1	(2.890)	33
Adiciones o dotaciones	-	-	-	-	(25)	(25)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.864	51	7	1	(2.915)	8
Adiciones o dotaciones	-	-	-	-	(5)	(5)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	2.864	51	7	1	(2.920)	3

(a) Bienes totalmente amortizados

Del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2020, hay elementos registrados por un coste de 2.905 miles de euros, aproximadamente que se encuentran totalmente amortizados y en uso (2.709 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

(b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(6) Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2020 y 2019 son sido los siguientes:

(miles de euros) Coste	31/12/2019	Altas	31/12/2020
Terrenos	187.628	-	187.628
Construcciones	203.535	-	203.535
Otras instalaciones	50.203	-	50.203
Total Coste	**441.366**	**-**	**441.366**
Amortización Acumulada			
Construcciones	(25.863)	(2.820)	(28.683)
Otras instalaciones	(34.891)	(2.397)	(37.288)
Total Amortización Acumulada	**(60.754)**	**(5.217)**	**(65.971)**
Valor Neto Contable	**380.612**	**(5.217)**	**375.395**

(miles de euros)	31/12/2018	Altas	31/12/2019
Coste			
Terrenos	187.628	-	187.628
Construcciones	203.535	-	203.535
Otras instalaciones	50.203	-	50.203
Total Coste	**441.366**	**-**	**441.366**
Amortización Acumulada			
Construcciones	(23.828)	(2.035)	(25.863)
Otras instalaciones	(31.820)	(3.071)	(34.891)
Total Amortización Acumulada	**(55.648)**	**(5.106)**	**(60.754)**
Valor Neto Contable	**385.718**		**380.612**

(a) General

El saldo registrado en este epígrafe corresponde a la inversión realizada en la construcción de un edificio de oficinas finalizado a finales del 2007 denominado "Torre Espacio" con 60.142 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, en 52 plantas, y 1.180 plazas de aparcamiento, aproximadamente. Dicho edificio se ha construido 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 2019 y 2020, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 94,75% del total de superficie alquilable (siendo un 53,9% la superficie alquilada por las compañías del Grupo Villar Mir, S.A.U.).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los costes por los eventuales siniestros relativos a la inversión inmobiliaria.

(b) Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

En los ejercicios 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 27.555 miles de euros (de los que 4.943 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y 28.095 miles de euros (de los que 1.695 miles de euros corresponden a gastos repercutibles), respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 8.170 miles de euros y 1.966 miles de euros, respectivamente.

Los gastos de explotación de las inversiones inmobiliarias incluyen los gastos de mantenimiento, reparación, seguros, e IBIs.

(c) Deterioro de valor

La Sociedad contrata periódicamente a expertos independientes para realizar una estimación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias. De acuerdo con la última valoración disponible referida al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado conjunto del edificio "Torre Espacio" asciende a 570.000 miles de euros (658.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) y no se desprende ninguna necesidad de registrar un deterioro de valor.

(d) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 5 de febrero de 2016, se firmó un contrato de financiación de cinco años de duración, con la entidad ING Bank, NV, Sucursal en España por importe máximo de 280.000 miles de euros y que está garantizado por el mencionado inmueble (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Edificio "Torre Espacio" tiene constituido un derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de las entidades financieras acreedoras como garantía para la devolución del préstamo hipotecario, registrado el 5 de febrero de 2016 y novado el 20 de abril de 2016 por importe de 260.749 (véase nota 14).

Adicionalmente, y en virtud del contrato de préstamo hipotecario (véase nota 14) se ha constituido un derecho real de hipoteca inmobiliaria de segundo rango sobre el inmueble a favor de ING y Caixabank a los efectos de garantizar la plena satisfacción y reintegro de todas las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de los contratos de cobertura (véase nota 16).

(e) Seguros

El Administrador Único de la Sociedad considera que los diferentes riesgos que pudiesen afectar a sus inversiones inmobiliarias se hayan adecuadamente cubiertos con las pólizas de seguros actualmente contratadas.

(7) Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene las inversiones inmobiliarias arrendadas a terceros en régimen de arrendamiento operativo. La ocupación a 31 de diciembre de 2020 es del 94,75% (94,54% en 2019). Los metros cuadrados arrendados a 31 de diciembre de 2020 son 56.985 (52.928 metros cuadrados arrendados en 2019), incluyendo las plazas de garaje.

A raíz de la venta de la Sociedad en noviembre de 2015, se firmó un Management Agreement con el anterior propietario de la Sociedad (Grupo Villar Mir) para los próximos 10 años en el que se acordaron los siguientes puntos:

- Se garantizaban unas rentas anuales por importe de 26.400 miles de euros a contar desde noviembre de 2015. La diferencia entre las rentas facturadas y los gastos repercutidos y la renta garantizada serían cargadas u abonadas mensualmente al anterior propietario.

- Los gastos de explotación (incluidos todos los impuestos estatales y locales asociados al inmueble descrito en la Nota 6) eran soportados por el anterior propietario.

- Las inversiones de mejoras en el inmueble eran también soportadas por el anterior propietario, con un importe máximo anual de 350 miles de euros.

Con fecha 3 de febrero de 2020, la Sociedad, Torre Espacio Gestion, S.L.U. y Grupo Villar Mir, S.A.U. suscribieron un Memorandum of Understanding (MOU) en el que se acordaba el vencimiento anticipado del Management Agreement con fecha efectiva el 30 de septiembre de 2020.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad 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:

	Euros	
	2020	2019
Hasta un año	21.582	27.654
Entre uno y cinco años	61.193	91.942
Más de cinco años	38.343	51.227
	121.118	170.823

(8) Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de interés

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*

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.

(ii) Riesgo de liquidez

Se lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas para garantizar su capacidad para liquidar sus posiciones financieras frente a terceros.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

Como 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.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 16). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad 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 nocionales contratados.

(9) Activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos y partidas a cobrar				
Depósitos y fianzas (nota 10 (a))	3.501	-	3.598	-
Clientes por ventas y prestación de servicios (nota 10 b)	-	316	-	3.931
Créditos a empresas del grupo (nota 19 a)	95.268	-	101.322	-
Otros activos financieros (nota 19 a)	-	-	-	2
	98.769	**316**	**104.920**	**3.933**

El 30 de junio de 2020, la Sociedad, Torre Espacio Gestión, S.L.U. y Grupo Villar Mir, S.A.U. firmaron un nuevo acuerdo (Termination Agreement) con efectos el 30 de septiembre de 2020, en el que se definen las cantidades en concepto de indemnización por el vencimiento anticipado del contrato de gestión.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2020 y el 31 de octubre de 2025, el importe asciende a 32.850 miles de euros, correspondiente al valor actual de las rentas futuras inicialmente garantizadas.

- Por el periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2019 al 31 de octubre de 2020 el resultado de la suma de las siguientes cantidades; (i) 26.400 miles de euros en concepto de Deposito de la Renta Garantizada realizado por Torre Espacio Gestión, S.L.U. el pasado 4 de noviembre de 2019, (ii) 19.610 miles de euros, por el derecho de cobro de Torre Espacio Gestión, S.L.U., de todas las rentas netas derivadas del Management Agreement (la Sociedad retuvo todas las rentas netas devengadas por Torre Espacio Gestión, S.L.U., hasta el 31 de octubre de 2020), (iii) de la rentas devengadas por Torre Espacio Gestión, S.L.U., se deducirán las saldos pendientes de Grupo Villar Mir, S.A.U., con la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 cuyo importe ascendió a 2.459 miles de euros y el importe correspondiente a unas indemnizaciones por importe de 654 miles de euros.

Como resultado de este cruce de cobros y pagos se acordó una liquidación neta a favor de la Sociedad (el "Net Amount") por importe de 16.354 miles de euros, minorada por compensación, por los siguientes dos créditos que se habían generado por parte de Torre Espacio Gestión, S.L.U., frente a la Sociedad: i) el importe de 68 miles de euros, en concepto de la compraventa de activos acordada el 30 de junio de 2020 en el Termination Agreement y ii) el importe de 28 miles de euros, en concepto de los servicios prestados por Torre Espacio Gestión, S.L.U. a favor de la Sociedad con base en el Termination Service Agreement (TSA) firmado el 1 de julio de 2020 y que expiró el 30 de septiembre de 2020.

Adicionalmente y tal y como detalla el Termination Service Agreement (TSA), la Sociedad devengó un 5,5% de interés de demora, al no haberse realizado el pago antes del 31 de julio de 2020.

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha decidido catalogar como clientes de dudoso cobro las deudas que tiene Torre Espacio Gestión, S.L.U. y el resto de sociedades deudoras pertenecientes al Grupo Villar Mir, frente a la Sociedad. El importe de la provisión asciende a 16.756 miles de euros.

(10) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Depósitos y fianzas

Recoge la parte de las fianzas recibidas de los arrendatarios de la inversión inmobiliaria propiedad de la Sociedad que han sido depositadas en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid. A 31 de diciembre de 2020 estas fianzas ascienden a 3.501 miles de euros (3.598 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Grupo		
Clientes, empresas del grupo	172	-
No Grupo		
Clientes	315	3.931
Activos por impuesto corriente (nota 17)	1.155	1.705
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 17)	-	17
Total	1.642	5.653

(11) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Caja y bancos	10.221	13.677
Total	10.221	13.677

(12) Fondos Propios

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto.

(a) Capital

El capital social de la Sociedad asciende, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, a 150.000 miles de euros, y está representado por 150.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el accionista único de la Sociedad es Megaworld Land (Singapore) PTE. LTD en virtud del acuerdo de compraventa de acciones de 17 de marzo de 2016 firmado entre Megaworld Land PTE. LTD y Global One Real Estate Spain, S.A., anterior accionista único y sociedad perteneciente a Megaworld. Al 31 de diciembre de 2015 el accionista único era Global One Real Estate Spain, S.A., que adquirió la Sociedad el 23 de noviembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la totalidad de las acciones que constituyen el capital social de la Sociedad se encuentran pignoradas a favor de las entidades financieras acreedoras del préstamo hipotecario y de los contratos de cobertura al constituirse sobre las mismas una póliza real de prenda en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura (véanse notas 14 y 16).

(b) Reservas

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el saldo de esta reserva asciende a 7.054 miles de euros (4.754 miles de euros en 2019) y es inferior al límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición para los accionistas salvo que, como consecuencia de su distribución, los fondos propios se redujeran por debajo de la cifra de capital social.

(c) Aportaciones de socios

Con fecha 10 de noviembre 2018 el Accionista Único decidió realizar una aportación de socios por compensación de los créditos que éste ostenta contra la Sociedad. En este sentido, se realizó una aportación de socios por importe de 21.984 miles de euros de forma que se cancelaron las posiciones deudoras y acreedoras entre ambas sociedades.

(13) Pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito (nota 14 (a))	254.389	11.877	273.526	11.909
Depósitos y fianzas (nota 15)	4.542	-	4.600	24.263
Otros pasivos financieros	-	228	-	222
Proveedores (nota 14 (b))	-	891	-	2.792
Acreedores varios (nota 14 (b))	-	66	-	205
Derivados de cobertura				
Contratos en mercados no organizados (nota 16)	2.216	-	3.108	-
Total pasivos financieros	261.147	13.062	281.874	39.391

Para los pasivos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable.

El importe de los gastos por pasivos financieros durante los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	2020	2019
Intereses de préstamos y créditos	4.445	3.875
Intereses swaps tipo de interés	1.106	1.475
	5.551	5.350

(14) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas				
Deudas con EC				
Préstamos	254.389	11.200	273.526	11.200
Intereses	-	677	-	709
Total	254.389	11.877	273.526	11.909

Corresponde al préstamo concedido, inicialmente, con la entidad ING BANK N.V y suscrito en fecha 5 de febrero de 2016 por un importe inicial máximo de 280.000 miles de euros. Con fecha 24 de febrero de 2018 se incorpora como acreedor Caixabank y con fecha 20 de abril de 2018, siendo novado se incorporaron las entidades, Bankia, Postbank, MH y Bankinter asumiendo parte del préstamo pendiente a la fecha que ascendía a 260.749 miles de euros (tramo A).

Con fecha 22 de mayo de 2019 se firma una novación y refundición del préstamo por un importe adicional de 103.483 miles de euros (tramo B).

El 15 de junio de 2020 y de acuerdo con el contrato de financiación, la Sociedad estaba obligada a solicitar la autorización de los bancos para poder resolver anticipadamente el Management Agreement (véase Nota 7). De esta forma, la Sociedad solicitó un waiver a los bancos con el siguiente contenido:

- Solicitud del vencimiento anticipado del Management Agreement e internalización de la gestión del edificio Torre Espacio.
- Compromiso de que el vencimiento anticipado del Management Agreement y la internalización de la gestión no impactará en las amortizaciones de los tramos A y B de la deuda, confirmando que los compromisos de pago iniciales siguen vigentes y sin cambios.
- Reforzar las garantías otorgadas por la Sociedad. Para ello la entidad bancaria Caixabank, S.A. otorgará a favor del banco agente una garantía adicional de 10.000 miles de euros hasta el vencimiento del contrato de préstamo.
- El accionista único Megaworld Land Singapur Pte Lte firmará una comfort letter para asegurar que la Sociedad siempre podrá afrontar una amortización anual mínima de 16.400 miles de euros, antes garantizados por Grupo Villar Mir, S.A.

Tal y como se detalla en la nota 23, el waiver fue aprobado por los bancos y como fecha 3 de febrero de 2021 se firmó la novación de préstamo sindicado.

Las características principales de estas deudas son:

Importe:	300.000 miles de euros
Aportación:	
ING:	78.718 miles de euros
Caixabank, S.A.:	78.718 miles de euros
Bankia, S.A.:	26.069 miles de euros
Deutche Postbank AG.	29.611 miles de euros
München Hypothekenbank eG	26.884 miles de euros
Bankinter S.A.:	60.000 miles de euros
Plazo de vencimiento:	5 d febrero de 2023
Tipo de referencia:	Euribor 12 meses
Fecha de pago de intereses:	lo días 5 de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre
Amortizaciones:	periódica el día 5 de noviembre de cada ejercicio y un último pago el 5 de febrero de 2023

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo han ascendido en 2020 y 2019 a 5.551 y 5.350 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 677 y 709 miles de euros respectivamente

La operación está sujeta al cumplimiento de ratios financieros, habituales en este tipo de operaciones: como son entre otros el ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 1,3x y LTV (loan to value) inferior al 60%. A cierre del ejercicio 2020 y 2019, se cumplen los ratios financieros.

(b) Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
No vinculadas		
Proveedores	891	2.792
Acreedores	66	205
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17)	248	292
Total	1.205	3.289

(c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio"

La información sobre el periodo medio a proveedores es como sigue:

Días	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	51,46	13,66
Ratio de operaciones pagadas	50,32	13,37
Ratio de operaciones pendientes de pago	53,87	15,59
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	13.351	3.560
Total pagos pendientes	962	530

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

(15) Otros pasivos

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos	4.542	-	4.542	4.600	24.263	28.863
Otros	-	-	-	-	222	222
TOTAL	4.542	-	4.542	4.600	24.485	29.085

El saldo no corriente correspondiente al epígrafe "Fianzas y depósitos" corresponde a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento del inmueble descrito en la Nota 6, los cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados los mismos. Por otra parte, el saldo corriente correspondiente al ejercicio 2019 de dicho epígrafe corresponde al depósito recibido por parte del gestor del inmueble, Torre Espacio Gestión, S.L.U. del Grupo Villar Mir, para garantizar la renta de los próximos 10 meses según el Management Agreement firmado el 23 de noviembre de 2015 (véase Nota 7).

(16) Instrumentos financieros derivados

Un detalle de los instrumentos financieros derivados es como sigue:

		Miles de Euros
		Valor razonable
		Pasivos
2020	**Importe nocional**	**No corriente**
Derivados de cobertura		
b) Coberturas de los flujos de efectivo		
Permutas de tipo de interés (ING)	171.164	(1.609)
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	40.084	(607)
Total	211.248	(2.216)
Total derivados de cobertura	**211.248**	**(2.216)**

2019	Importe nocional	Miles de Euros Valor razonable Pasivos No corriente
Derivados de cobertura		
b) Coberturas de los flujos de efectivo		
Permutas de tipo de interés (ING)	171.164	(2.263)
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	40.084	(845)
Total	211.248	(3.108)
Total derivados de cobertura	**211.248**	**(3.108)**

(i) Tipos de interés:

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios.

Los pasivos por derivados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 recogen el valor razonable de dos contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados el 24 de febrero de 2016 y el 22 de mayo de 2019 con las entidades financieras ING Bank N.V. 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.

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.

(ii) Coberturas de los flujos de efectivo

El importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio es como sigue (neto de efecto impositivo):

	Miles de Euros
	Ingresos/(Gastos)
	2020
Permutas de tipo de interés	(1.662)

	Miles de Euros
	Ingresos/(Gastos)
	2019
Permutas de tipo de interés	(2.331)

(17) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Miles de Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	10.192		14.857	-
Activo por impuesto corriente (nota 10 (b))		1.155	-	1.705
H.P. Deudor por IVA (nota 10(b))		-	-	17
	10.192	1.155	14.857	1.722
Pasivos				
Pasivos por impuesto corriente		140		
Otras deudas con H.P. (nota 14 (b))	-	248	-	292
	-	388	-	292

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de inspección de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

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 Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el 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, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, 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.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2020 y 2019, la base imponible:

- *Cuenta de pérdidas y ganancias:*

-

	Miles de Euros					
	2020			2019		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Resultado del ejercicio	-	-	20.603	-	-	11.498
Imp. sobre beneficios	-	-	6.868	-	-	3.833
Resultado antes de impuestos			27.471			15.331
Diferencias temporales	-	-7.932	(7.932)	-	-4.092	-4.092
Compensación de bases imponibles negativas		(9.769)	(9.769)			-5.619
Base imponible (Resultado fiscal)			9.770			5.620

- *Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto:*

2020	Miles de euros			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	669	669
Impuesto sobre sociedades	-	-	223	223
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos			892	892
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	892	-	892	892
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-	-

2019	Miles de Euros			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	394	394
Impuesto sobre sociedades	-	-	131	131
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos			525	525
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	(525)	-	(525)	(525)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-	-

El artículo 7 de la Ley 16/2012, establece que las entidades deducirán exclusivamente en los ejercicios 2013 y 2014 el 70% de la amortización que hubiera resultado fiscalmente deducible de no aplicarse esta limitación. La amortización contable que no resultó deducible en virtud de lo indicado anteriormente se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del 2015. En base a ello, la Sociedad ha procedido a realizar un ajuste temporal negativo por importe de 325 euros en los ejercicios 2020 y 2019.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado un ajuste negativo por importe de 7.607 miles de euros (ajuste negativo de 3.767 miles de euros en el ejercicio 2019) correspondiente a la aplicación de la norma fiscal limitativa de la deducibilidad de los gastos financieros aprobada por el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, aplicable para periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2012, por el que se establecen, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que sustituye a la anterior normativa reguladora de este impuesto (texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo), en vigor desde 1 de enero de 2015 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2015, no fija ningún límite temporal para la deducción de dichos gastos financieros no deducidos.

Para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2018, el Real Decreto-Ley 3/2018 ha introducido modificaciones en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores, siendo las principales características las siguientes:

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido inferior a 20 millones de euros solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores hasta el 60 por ciento (70 por ciento en el ejercicio 2020) de la base imponible previa a dicha compensación.

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido de, al menos, 20 millones de euros e inferior a 60 millones de euros: solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores hasta el 50 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación.

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido de, al menos, 60 millones de euros: solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación hasta el 25 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación.

En todo caso, se podrán compensar en el periodo impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado del ejercicio 2020, es como sigue:

	Miles de Euros	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	27.471	-
Impuesto al 25%	6.868	223
Gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios	6.868	223

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado del ejercicio 2019 es como sigue:

	Miles de Euros	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	15.331	-
Impuesto al 25%	3.833	131
Gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios	3.833	131

El detalle del gasto de 2020 y 2019 por impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Impuesto corriente	2.443	1.404
Impuestos diferidos		
Gastos por reducción de activos por imp. diferido	4.425	2.429
Gasto / (ingreso por impuesto sobre beneficios)	6.868	3.833

El detalle del (ingreso) por impuesto sobre beneficios imputado directamente a patrimonio neto es como sigue:

	Miles de Euros	
Impuestos diferidos	2020	2019
Origen y reversión de diferencias temporarias		
Otros gastos imputados a patrimonio neto	223	131
De las actividades continuadas	223	131

El detalle de activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Bases Imponibles negativas	821	3.264
Gastos financieros no deducibles	8.490	10.409
Amortización no deducible	325	407
Coberturas de flujos de efectivo	556	777
Total activos por impuesto diferido	10.192	14.857

(18) Información Medioambiental

La Sociedad desarrolla su gestión ambiental conforme a la normativa vigente y en virtud de aquellos aspectos ambientales que han sido identificados en el desarrollo de su actividad.

La Sociedad no ha recibido en el periodo terminado en 31 de diciembre de 2020 y 2019 subvención alguna en materia de medioambiente

El Administrador Único de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(19) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con empresas del grupo y las principales características de los mismos, son los siguientes:

(Miles de Euros)	2020		2019	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
MEGAWORLD LAND SINGAPORE PTE LTD	95.268	-	101.322	-
Corrientes				
MEGAWORLD LAND SINGAPORE PTE LTD	-	-	1.541	-
Global One Real Estate S.A.	172	228	-	-
Total Corrientes	95.440	228	102.863	-

Con fecha 22 de mayo de 2019 la Sociedad firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el accionista único Megaworld Land Singapore PTE, LTD con vencimiento 3 de febrero de 2023 y con un tipo de interés fijo de 2,5%. El préstamo ha devengado durante el ejercicio 2020 unos intereses por importe de 2.405 miles de euros (1.541 miles de euros en el ejercicio 2019), exigibles al vencimiento de dicho contrato de préstamo.

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.

Los saldos corrientes con empresas del grupo corresponden, fundamentalmente, a operaciones comerciales a corto plazo y a cuentas por cobrar por los contratos de arrendamiento del Edificio.

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

(Miles de Euros)	Importe neto de la cifra de negocios	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros	TOTAL
2020				
Global One Real Estate Spain, S.A.U.	338	270	-	608
MEGAWORLD LAND SINGAPORE PTE LTD	-	-	2.405	2.405
TOTAL	338	270	2.405	3.013
2019				
Global One Real Estate Spain, S.A.U.	-	150	-	150
MEGAWORLD LAND SINGAPORE PTE LTD	-	-	1.540	1.540
TOTAL	-	150	1.540	1.690

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. 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.

La Sociedad no tiene empleados (véase nota 1) y tampoco alta dirección ya que la misma se encuentra en otra sociedad vinculada a la Sociedad.

(d) Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

El Administrador Único de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo 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 TRLSC.

(20) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad tiene registrado como Cifra de Negocio los ingresos percibidos por el arrendamiento de los locales comerciales pertenecientes al edificio "Torre Espacio Castellana" (véase nota 7).

Durante el ejercicio 2020 y 2019 todos estos servicios se han prestado en territorio nacional y en euros.

(21) Honorarios de Auditoría

KPMG Auditores, S.L., empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, ha devengado durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, honorarios y gastos por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2020	2019
Por servicios de auditoría	15	14

Adicionalmente a las garantías hipotecarias descritas en la nota 6, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene constituidas las siguientes garantías:

- Derecho real de prenda sin desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de alquiler y del *management agreement* a favor de las entidades financieras acreedoras como garantía para la devolución del préstamo hipotecario (véase nota 14).

- Derecho real de prenda sin desplazamiento de segundo rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de alquiler y del *management agreement* a favor de ING y Caixabank a los efectos de garantizar la plena satisfacción y reintegro de todas las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de los contratos de cobertura (véase nota 16).

- Derecho real de prenda de primer y segundo rango sobre la cuenta bancaria que tiene la Sociedad abierta en Bankinter con el fin de garantizar el íntegro y puntual cumplimiento de sus obligaciones asumidas en virtud del contrato de préstamo y los contratos de cobertura (véanse notas 14 y 16), respectivamente.

(23) Hechos Posteriores

Con fecha 20 de enero de 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros del préstamo suscrito el pasado 22 mayo de 2019.

Con fecha 3 de febrero de 2021 se firmó la novación del préstamo sindicado (véase nota 14) y refundición del contrato de financiación junto con (i) una póliza de otorgamiento de aval por parte de la entidad Caixabank, S.A., (ii) una póliza de novación, ratificación y extinción de prendas sin desplazamiento, (iii) una póliza de ratificación de prendas, (iv) la escritura de ratificación de hipoteca y (v) una escritura de ratificación de poder irrevocable a favor de ING Bank, NV, Sucursal en España.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

En este sentido, las cuentas anuales individuales correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa si bien no existe obligación de expresar de nuevo la información del ejercicio anterior. Únicamente se mostrará expresada de nuevo la información comparativa en el supuesto de que todos los criterios aprobados por el Real Decreto se puedan aplicar sin incurrir en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las disposiciones transitorias.

La aplicación de la norma, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El Administrador Único de la Sociedad está llevando a cabo una evaluación de las opciones de transición aplicables y de los impactos contables que supondrán estas modificaciones, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales individuales no disponen todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Informe de Gestión

Ejercicio 2020

1. EVOLUCION DE LAS OPERACIONES

Absorción y demanda

La contratación de oficinas en el año 2020 se desplomó más de un 50%, concretamente en Madrid y Barcelona se firmaron 315.000 m2 (-51%) y 170.000 m2 (-56%) respectivamente.

Las medidas para combatir la pandemia - restricciones de movilidad, distanciamiento social, limitaciones en reuniones – han fomentado la implementación del "teletrabajo" de manera generalizada y las compañías han redistribuido sus espacios de trabajo para cumplir los planes "covid Free". Actualmente las grandes compañías apenas están usando el 20% de sus espacios mientras que las pequeñas y medianas el 50%. Para el segundo semestre se espera que estos niveles aumenten entre el 60% y al 80% siempre que se cumplan los ritmos de vacunación previstos.

En este momento las empresas están reconceptualizando el uso de sus espacios de cara al futuro, con el foco puesto en los nuevos factores que están cobrando más importancia como son la sostenibilidad, la eficiencia, el teletrabajo, la rotación de puestos, etc.

Stock y disponibilidad actual

Durante los próximos 24 meses el stock se va a incrementar en 200.000 m² y la tasa de disponibilidad se ha mantenido estable en torno al 9%. Para el año 2021 se espera un incremento.

Rentas

La renta en zona prime no ha variado y se mantiene en los mismos niveles observados en el trimestre anterior. Para el año 2021 se espera un retroceso.

Inversión

El volumen de inversión inmobiliaria en España cerró el año con una cifra de 9.500 millones de euros, un retroceso del 26,8% respecto el año anterior. En el sector de oficinas el volumen de inversión se contrajo un 52% alcanzando los 2.170 millones de euros.

Rentabilidades

A pesar de la incertidumbre que vive el mercado en este momento, para los próximos meses se espera una comprensión de las yields en 25 pb motivado principalmente por la intervención del BCE y la baja rentabilidad de los bonos.

2. PERSPECTIVAS

Para 2021 se espera un importante crecimiento de la inversión a partir del segundo trimestre del año. Los atractivos rendimientos que presenta el sector de oficinas frente a los bonos y la elevada liquidez existente en el mercado harán aumentar considerablemente el interés de los inversores en este sector.

3. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de enero de 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó una amortización parcial anticipada por importe de 10.000 miles de euros del préstamo suscrito el pasado 22 mayo de 2019.

Con fecha 3 de febrero de 2021 se firmó la novación del préstamo sindicado (véase nota 14) y refundición del contrato de financiación junto con (i) una póliza de otorgamiento de aval por parte de la entidad Caixabank, S.A., (ii) una póliza de novación, ratificación y extinción de prendas sin desplazamiento, (iii) una póliza de ratificación de prendas, (iv) la escritura de ratificación de hipoteca y (v) una escritura de ratificación de poder irrevocable a favor de ING Bank, NV, Sucursal en España.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

En este sentido, las cuentas anuales individuales correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa si bien no existe obligación de expresar de nuevo la información del ejercicio anterior. Únicamente se mostrará expresada de nuevo la información comparativa en el supuesto de que todos los criterios aprobados por el Real Decreto se puedan aplicar sin incurrir en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las disposiciones transitorias.

La aplicación de la norma, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El Administrador Único de la Sociedad está llevando a cabo una evaluación de las opciones de transición aplicables y de los impactos contables que supondrán estas modificaciones, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales individuales no disponen todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.

4. EVOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

La actividad de la Sociedad durante el 2020 continuará con la comercialización del Edificio de su propiedad para intentar terminar el ejercicio con la superficie total del inmueble alquilada mediante diversas acciones comerciales y de imagen del Edificio.

5. ACTIVIDADES EN I+D

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

6. CAPITAL Y ACCIONES PROPIAS

El Capital social de Torre Espacio Castellana, S.A.U. al 31 de diciembre de 2020 asciende a 150.000 miles de euros y está representado por 150.000 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no posee acciones propias en autocartera ni ha realizado operaciones con las mismas en el ejercicio 2020.

7. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad está expuesta a dos tipologías de riesgo financiero:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

- Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).

- Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico de la Sociedad, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades de la Sociedad y otras desinversiones.

La Sociedad gestiona estos riesgos mediante la realización de coberturas con instrumentos financieros derivados, con el objetivo de minimizar o acotar el impacto de potenciales variaciones en los tipos de interés. Asimismo, la Sociedad mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas.

El valor razonable a 31 de diciembre de 2020 de los derivados de cobertura contratados por la Sociedad asciende a 2.216 miles de euros.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 ha sido de 51,46 días (13,66 días en el ejercicio 2019).

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Ejercicio 2020

Formulación de Cuentas Anuales e informe de Gestión del Ejercicio 2020

El Administrador Único de la Sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., con fecha de 31 de marzo de 2021 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, formula las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmante:



D. Andrew Chong Buan Lim Tan
Administrador Único

Informe de Auditoría de Torre Espacio Castellana, S.A. (Sociedad Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Torre Espacio Castellana, S.A.U., correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Torre Espacio Castellana, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2021, 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188 007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véase nota 6 de la memoria adjunta)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. La Sociedad 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 valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de expertos independientes y del administrador único, por el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos por la Dirección relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la valoración utilizada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable 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 considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único de Torre Espacio Castellana, S.A.U., 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

29 de junio de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15077
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2021

(Junto con el Informe de Auditoría)

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

Activo	**Nota**	**2021**	**2020**
Inmovilizado Material	5	1.195	3
Inversiones inmobiliarias	6	370.582	375.395
Créditos a empresas	19	74.255	95.268
Inversiones financieras a largo plazo	10 (a)	3.524	3.501
Activos por impuesto diferido	17	9.343	10.192
Total activos no corrientes		458.899	484.359
Anticipos a proveedores		2	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	9 y 10 (b)	104	315
Clientes, empresas del grupo	19	52	172
Activos por impuesto corriente	17	248	1.155
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	19.153	10.221
Total activos corrientes		19.559	11.863
Total activo		478.458	496.222

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	Nota	2021	2020
Fondos propios	12		
Capital social		150.000	150.000
Reservas		51.303	30.700
Resultado del ejercicio		4.334	20.603
Otras Aportaciones de Socios		21.984	21.984
Operaciones de cobertura	16	(882)	(1.662)
Total patrimonio neto		226.739	221.625
Deudas con entidades de crédito	14 (a)	233.045	254.389
Derivados	16	1.176	2.216
Otros pasivos no corrientes	15	4.029	4.542
Total pasivos no corrientes		238.250	261.147
Deudas con entidades de crédito	14 (a)	12.055	11.877
Pasivos por impuesto corriente		-	140
Proveedores	14 (a)	1.161	891
Proveedores empresas Grupo	19	-	228
Acreedores varios	14 (a)	-	66
Otras deudas con las Administraciones públicas	17	198	248
Anticipos de clientes	13	55	-
Total pasivos corrientes		13.469	13.450
Total patrimonio neto y pasivo		478.458	496.222

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021

(Expresada en miles de euros)

Pérdidas y ganancias	**Nota**	**2021**	**2020**
Importe neto de la cifra de negocios	7 y 20	26.240	60.405
Otros gastos de explotación		(12.214)	(24.925)
		14.027	35.480
Amortización de inversiones inmobiliarias	5 y 6	(4.846)	(5.225)
Otros resultados		-	362
Resultado de explotación		9.181	30.617
Ingresos financieros		1.987	2.405
Gastos financieros	13	(5.389)	(5.551)
Resultado financiero		(3.402)	(3.146)
Resultado antes de impuestos		5.779	27.471
Impuesto sobre beneficios	17	(1.445)	(6.868)
Resultado del ejercicio proc. operaciones continuadas		4.334	20.603

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2021

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.334	20.603
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	1.040	892
Efecto impositivo	(260)	(223)
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	780	669
Total de ingresos y gastos reconocidos	5.114	21.272

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de euros)

	Capital social	Reservas	Otras aportaciones de Socios	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo a 1 enero 2020	**150.000**	**19.202**	**21.984**	**11.498**	**(2.331)**	**200.353**
Distribución resultado ejercicio anterior	-	11.498	-	(11.498)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	20.603	669	21.272
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2020	**150.000**	**30.700**	**21.984**	**20.603**	**(1.662)**	**221.625**
Distribución resultado ejercicio anterior	-	20.603	-	(20.603)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.334	780	5.114
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2021	**150.000**	**51.303**	**21.984**	**4.334**	**(882)**	**226.739**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
(Expresado en miles de euros)

	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**5.779**	**27.471**
Ajustes del resultado	**8.248**	**8.371**
Amortización del inmovilizado (+)	4.846	5.225
Ingresos financieros (-)	(1.987)	(2.405)
Gastos financieros (+)	5.389	5.551
Cambios en el capital corriente	**(1.504)**	**(22.810)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(330)	3.350
Otros activos corrientes (+/-)	-	2
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	29	(1.938)
Otros pasivos corrientes (+/-)	(49)	(24.263)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(1.154)	39
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(5.246)**	**(7.319)**
Pagos de intereses (-)	(5.181)	(5.583)
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+)	(65)	(1.736)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**7.277**	**5.713**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Cobros por desinversiones (+)	**23.000**	**10.000**
Créditos con empresas del grupo y asociadas (+/-)	23.000	10.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**23.000**	**10.000**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(21.345)**	**(19.169)**
Deudas con entidades de crédito (+)	(21.345)	(19.169)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**(21.345)**	**(19.169)**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	**8.932**	**(3.456)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10.221	13.677
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	**19.153**	**10.221**

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales

1. Naturaleza y Actividad de la Sociedad

Torre Espacio Castellana, S.A.U., (la "**Sociedad**") se constituyó mediante escritura pública otorgada en Madrid el 17 de octubre de 1988, por período de tiempo indefinido, denominándose Sierra y Asociados, S.A., hasta el 5 de septiembre de 2001, momento en que modificó su denominación a la actual mediante escritura pública de dicha fecha. Su domicilio social está situado en Madrid, Paseo de la Castellana num. 259-D, planta 28.

La Sociedad tiene como objeto la explotación mediante arrendamiento, cesión de uso, enajenación o cualquier otra forma de disposición, sea total o parcial, del edificio de oficinas denominado "Torre Emperador Castellana", situado en Madrid, Paseo de la Castellana 259 D (véase Nota 6) cuya construcción finalizó en el ejercicio 2007. La gestión de dicho edificio se externalizó hasta el 30 de junio de 2020 a través de la sociedad "Torre Espacio Gestión, S.L.U.", sociedad no vinculada a la Sociedad, 100% perteneciente a Grupo Villar Mir, S.A.U. Como consecuencia del vencimiento anticipado del contrato de gestión (Management Agreement) (véase Nota 7), acordado por las partes del mismo, la Sociedad comenzó desde el 1 de julio de 2020 a internalizar la gestión del Edificio.

Hasta el 27 de noviembre de 2015, la Sociedad estaba integrada en el Grupo Villar Mir cuya sociedad dominante era Grupo Villar Mir, S.A.U., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 259-D planta 51. En esa misma fecha, la Sociedad fue adquirida por la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A, sociedad integrada dentro del Grupo Emperador. Posteriormente, con fecha 17 de marzo de 2016, Global One Real Estate Spain, S.A. vendió el 100% de las acciones de la Sociedad a Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., por lo que desde esa fecha y a 31 de diciembre de 2021 y 2020, éste último es el Accionista Único de la Sociedad.

La Sociedad no tiene empleados propios en plantilla, por lo que tiene actualmente contratados los servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros, así como, los servicios de dirección financiera y administrativa, los cuales son prestados desde el 1 de julio de 2020 por la sociedad vinculada, Global One Real Estate Spain, S.A.U.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Torre Espacio Castellana, S.A.U. y se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2021, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2022, serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales, para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La fecha de primera aplicación de los nuevos criterios es el 1 de enero de 2021. La Sociedad ha optado por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva.

Del análisis realizado de los instrumentos financieros y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen solamente impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado de la nueva normativa ni movimiento alguno en las reservas de la Sociedad.

En relación con el reconocimiento de ingresos y como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, el Administrador Único de la Sociedad ha concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales adjuntas se presentan en miles euros, redondeadas al millar más cercano, 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

- *Estimaciones contables relevantes e hipótesis*

  La preparación de las cuentas anuales 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 inmobiliarias.*

  La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones inmobiliarias. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. En este sentido, las valoraciones realizadas por el experto independiente Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración publicados en la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

- *Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables*

  En la nota de Normas de registro y valoración o en otras notas se describen, en su caso, los juicios efectuados por la Dirección de la Sociedad en la identificación y selección de los criterios aplicados en la valoración y clasificación de las principales magnitudes que se muestran en los estados financieros de la Sociedad.

- *Cambios de estimación*

  A pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 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.

- *Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19*

  El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

  El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando desde entonces una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales.

  Por otro lado, la Dirección de la Sociedad, como consecuencia de la situación originada por la crisis del Covid-19, ha realizado un análisis en relación con las principales partidas de activos y pasivos que se basan en estimaciones que afectan a las presentes cuentas anuales:

  - Valoración de las inversiones inmobiliarias: Se ha procedido a revisar dicha valoración incluyendo los potenciales efectos del Covid-19 en la misma, no siendo necesario realizar ajuste alguno sobre dichas inversiones.

  - Activos por impuesto diferido: Se ha analizado la recuperabilidad de dichos activos incluyendo el efecto del Covid-19, resultando que el

mismo no requiere la reversión de los activos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2021.

- Provisiones: Se ha considerado que el nivel de provisiones a 31 de diciembre de 2021 es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, para el ejercicio 2022 el Administrador Único y la Dirección esperan una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la misma.

No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo cierta incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de la evolución de multitud de factores..

e) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021 el activo corriente excede al pasivo corriente en un importe de 6.090miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presentaba fondo de maniobra negativo ya que el pasivo corriente excedía al activo corriente en un importe de 1.586 miles de euros).

En consecuencia, el Administrador Único de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales del ejercicio 2021 según el principio de gestión continuada.

3. Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

Bases de reparto	Euros
Beneficio del ejercicio	4.334.326,93
Distribución	
Reserva legal	433.432,69
Reserva voluntaria	3.900.894,24
	4.334.326,93

La distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por el Accionista Único el 19 de julio de 2021 consistió en su traspaso íntegro a

reservas. Esto incluyó la dotación a la reserva legal por un importe correspondiente al 20% del resultado del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, los importes de las reservas no distribuibles son las siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
Reservas no distribuibles:		
Reserva legal	11.174	7.054

A 31 de diciembre de 2021, las reservas no distribuibles se corresponden con la reserva legal por importe de 11.174.323 euros (7.053.669 euros a 31 de diciembre de 2020).

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. Normas de Registro y Valoración

a) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición. El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	Lineal	7-8
Mobiliario y enseres	Lineal	10
Equipos para proceso de información	Lineal	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) *Costes posteriores*

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) *Deterioro del valor de los activos*

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

b) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles y demás inmovilizados materiales destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Sociedad reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones eléctricas y mecánicas	Lineal	19
Ascensores y elevadores	Lineal	15
Instalaciones de seguridad	Lineal	13
Instalaciones de climatización	Lineal	12
Resto de coste (excluyendo coste del suelo)	Lineal	75

La Sociedad evalúa y determina anualmente las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c).

c) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad 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.

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

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.

La Sociedad 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.

d) Arrendamientos

(i) *Contabilidad del arrendador*

La Sociedad ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamientos en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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 de arrendamiento.

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.

e) 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 valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Activos financieros a coste amortizado.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

4. Activos financieros a coste.

1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;

- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;

- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura;

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida en que se incurren.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros a su valor razonable registrando las variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

2. 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.

3. 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.

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.

4. Activos financieros a coste.

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.

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.

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.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, en las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las modificaciones aprobadas por dicho real decreto, se deberá incorporar una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, la conciliación de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	Categoría	
	31.12.2020	01.01.2021
Créditos a empresas del grupo	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Otros activos financieros	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Activos financieros a coste amortizado

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. 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. 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.

La Sociedad 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 la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap).

(i) *Coberturas de los flujos de efectivo*

La Sociedad reconoce en ingresos y gastos reconocidos las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que corresponden a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considera ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El componente separado de ingresos y gastos reconocidos asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si la Sociedad no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en ingresos y gastos reconocidos va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a resultados como ingresos o gastos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas que han sido reconocidas en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, la Sociedad reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en ingresos y gastos reconocidos contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

En el resto de coberturas, la Sociedad reconoce en resultados los importes registrados en ingresos y gastos reconocidos, en el mismo ejercicio o ejercicios durante los que la transacción prevista afecta a resultados y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

g) Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por arrendamientos y prestación de servicios se imputan al resultado del ejercicio en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Los ingresos por arrendamientos se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

h) 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.

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido 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 que en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios corriente.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación por el valor actual de la misma con abono a la deuda con la Administración Pública y clasificada como corriente o no corriente atendiendo al plazo esperado de liquidación de la misma.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) *Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido*

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los 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 derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, la Sociedad ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésima séptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como un ajuste al tipo impositivo aplicable a la diferencia temporaria deducible asociada a la no deducibilidad de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2013 y 2014.

(iv) *Compensación y clasificación*

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

i) Clasificación entre partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el balance de situación 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 doces 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.

j) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo 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.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5. Inmovilizado Material

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

(Miles de euros)	Otras instalaciones utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	Elementos de transporte	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.864	51	7	1	(2.915)	8
Adiciones o dotaciones	-	-	-	-	(5)	(5)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	2.864	51	7	1	(2.920)	3
Adiciones o dotaciones	1.225	-	-	-	(33)	1.192
Saldo a 31 de diciembre de 2021	4.089	51	7	1	(2.953)	1.195

Las altas del ejercicio 2021 se corresponden con la inversión y desarrollo del proyecto Next Floor. La Sociedad ha invertido 1.225 miles de euros en la creación de un coworking u oficina compartida para la cesión de uso de espacio a profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios de diferentes sectores, que explota a través del tercero Savills Aguirre Newman Arquitectura, S.A.U. con la marca NextFloor.

(a) Bienes totalmente amortizados

El importe de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 asciende a 2.905 miles de euros (2.905 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

(b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

6. Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

(miles de euros)

Coste	31/12/2020	Altas	31/12/2021
Terrenos	187.628	-	187.628
Construcciones	203.535	-	203.535
Otras instalaciones	50.203	-	50.203
Total Coste	**441.366**	**-**	**441.366**
Amortización Acumulada			
Construcciones	(28.683)	(2.714)	(31.397)
Otras instalaciones	(37.288)	(2.099)	(39.387)
Total Amortización Acumulada	**(65.971)**	**(4.813)**	**(70.784)**
Valor Neto Contable	**375.395**	**(4.813)**	**370.582**

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

(miles de euros)

Coste	31/12/2019	Altas	31/12/2020
Terrenos	187.628	-	187.628
Construcciones	203.535	-	203.535
Otras instalaciones	50.203	-	50.203
Total Coste	**441.366**	**-**	**441.366**
Amortización Acumulada			
Construcciones	(25.863)	(2.820)	(28.683)
Otras instalaciones	(34.891)	(2.397)	(37.288)
Total Amortización Acumulada	**(60.754)**	**(5.217)**	**(65.971)**
Valor Neto Contable	**380.612**	**(5.217)**	**375.395**

(a) General

El saldo registrado en este epígrafe corresponde a la inversión realizada en la construcción de un edificio de oficinas finalizado a finales del 2007, entonces denominado "Torre Espacio" 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 2021, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 82,06% del total de superficie alquilable.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los costes por los eventuales siniestros relativos a la inversión inmobiliaria.

(b) Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

En los ejercicios 2021 y 2020 los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 26.240 miles de euros (de los que 4.630 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y 27.555 miles de euros (de los que 4.943 miles de euros corresponden a gastos repercutibles), respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 12.214 miles de euros y 8.170 miles de euros, respectivamente.

Los gastos de explotación de las inversiones inmobiliarias incluyen los gastos de mantenimiento, reparación, seguros, e IBIs.

(c) Deterioro de valor

La Sociedad contrata periódicamente a expertos independientes para realizar una estimación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias. De acuerdo con la última valoración disponible referida al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado conjunto del edificio "Torre Emperador" asciende a 610.438 miles de euros (570.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) y no se desprende ninguna necesidad de registrar un deterioro de valor.

(d) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 5 de febrero de 2016, se firmó un contrato de financiación de cinco años de duración, con la entidad ING Bank, NV, Sucursal en España por importe máximo de 280.000 miles de euros y que está garantizado por el mencionado inmueble (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2021, el Edificio "Torre Emperador" tiene constituido un derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de las entidades financieras acreedoras como garantía para la devolución del préstamo hipotecario, registrado el 5 de febrero de 2016 y novado el 20 de abril de 2016 por importe de 244.245 miles de euros (véase nota 14).

Adicionalmente, y en virtud del contrato de préstamo hipotecario (véase nota 14) se ha constituido un derecho real de hipoteca inmobiliaria de segundo rango sobre el inmueble a favor de ING y Caixabank a los efectos de garantizar la plena satisfacción y reintegro de todas las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de los contratos de cobertura (véase nota 16).

(e) Seguros

El Administrador Único de la Sociedad considera que los diferentes riesgos que pudiesen afectar a sus inversiones inmobiliarias se hallan adecuadamente cubiertos con las pólizas de seguros actualmente contratadas.

7. Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene las inversiones inmobiliarias arrendadas a terceros en régimen de arrendamiento operativo y en régimen de cesión de uso, este último desde el 1 de julio de 2021, con la apertura al público del espacio de coworking en Torre Emperador Castellana. La ocupación a 31 de diciembre de 2021 es del 82,06% (94,75% en 2020). Los metros cuadrados arrendados a 31 de diciembre de 2021 son 49.352,26 (56.985 metros cuadrados arrendados en 2020).

A raíz de la venta de la Sociedad en noviembre de 2015, se firmó un Management Agreement con una sociedad 100% filial del anterior propietario de la Sociedad (Grupo Villar Mir, S.A.) para los siguientes 10 años, en el que se acordaron los siguientes puntos:

- Se garantizaban unas rentas anuales por importe de 26.400 miles de euros a contar desde noviembre de 2015. La diferencia entre las rentas facturadas y los gastos repercutidos y la renta garantizada serían cargadas u abonadas mensualmente al anterior propietario.

- Los gastos de explotación (incluidos todos los impuestos estatales y locales asociados al inmueble descrito en la Nota 6) eran soportados por el anterior propietario.

- Las inversiones de mejoras en el inmueble eran también soportadas por el anterior propietario, con un importe máximo anual de 350 miles de euros.

Con fecha 3 de febrero de 2020, la Sociedad, Torre Espacio Gestion, S.L.U. y Grupo Villar Mir, S.A.U. suscribieron un Memorandum of Understanding (MOU) en el que se acordaba el vencimiento anticipado del Management Agreement con fecha efectiva el 30 de abril de 2020. Finalmente, y debido a la pandemia COVID-19, el 30 de junio de 2020 las Partes del contrato de gestión de la entonces denominada Torre Espacio (Management Agreement), firmaron de mutuo acuerdo el vencimiento anticipado de dicho contrato, con efectos desde ese día 30 de junio de 2020.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad 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:

	Euros	
	2021	2020
Hasta un año	16.106	21.582
Entre uno y cinco años	63.170	61.193
Más de cinco años	23.385	38.343
	102.661	121.118

8. Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de interés

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*

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.

(ii) Riesgo de liquidez

Se lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas para garantizar su capacidad para liquidar sus posiciones financieras frente a terceros.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

Como 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.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 16). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad 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 nocionales contratados.

9. Activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste amortizado				
Depósitos y fianzas (nota 10 (a))	3.524	-	3.501	-
Clientes por ventas y prestación de servicios (nota 10 b)	-	104	-	316
Créditos a empresas del grupo (nota 19 a)	74.255	-	95.268	-
	77.779	**104**	**98.769**	**316**

Durante el ejercicio 2021, Megaworld Land Singapore Pte Ltd realizó cuatro amortizaciones parciales anticipadas del préstamo suscrito el 22 mayo de 2019 con la Sociedad; (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.

A 31 de diciembre de 2021 el importe total del préstamo concedido por la Sociedad asciende a 68.322 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 5.933 miles de euros.

10. Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Depósitos y fianzas

Recoge la parte de las fianzas recibidas de los arrendatarios de la inversión inmobiliaria propiedad de la Sociedad que han sido depositadas en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid. A 31 de diciembre de 2021 estas fianzas ascienden a 3.524 miles de euros (3.501 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Grupo		
Clientes, empresas del grupo	52	172
No Grupo		
Anticipos a proveedores	2	-
Clientes	104	315
Activos por impuesto corriente (nota 17)	248	1.155
Total	406	1.642

11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Caja y bancos	19.153	10.221
Total	19.153	10.221

12. Fondos Propios

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto.

(a) Capital

El capital social de la Sociedad asciende, a 31 de diciembre de 2021 y 2020, a 150.000 miles de euros, y está representado por 150.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Accionista Único de la Sociedad es Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. en virtud del acuerdo de compraventa de acciones de 17 de marzo de 2016 firmado entre Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. y Global One Real Estate Spain, S.A., anterior Accionista Único. A 31 de diciembre de 2015 el Accionista Único era Global One Real Estate Spain, S.A., que adquirió la Sociedad el 23 de noviembre de 2015.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la totalidad de las acciones que constituyen el capital social de la Sociedad se encuentran pignoradas a favor de las entidades financieras acreedoras del préstamo hipotecario y de los contratos de cobertura al constituirse sobre las mismas una póliza real de prenda en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura (véanse notas 14 y 16).

(b) Reservas

Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el saldo de esta reserva asciende a 11.174 miles de euros (7.054 miles de euros en 2020) y es inferior al límite mínimo que establece la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición para los accionistas salvo que, como consecuencia de su distribución, los fondos propios se redujeran por debajo de la cifra de capital social.

(c) Aportaciones de socios

Con fecha 10 de noviembre 2017 el Accionista Único decidió realizar una aportación de socios por compensación de los créditos que éste ostentaba contra la Sociedad. En este sentido, se realizó una aportación de socios por importe de 21.984 miles de euros.

13. Pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado				
Deudas con entidades de crédito (nota 14 (a))	233.045	12.055	254.389	11.877
Depósitos y fianzas (nota 15)	4.029	-	4.542	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	228
Proveedores (nota 14 (b))	-	1.161	-	891
Acreedores varios (nota 14 (b))	-	-	-	66
Anticipos de clientes	-	55	-	-
Pasivos financieros valor razonable con cambios en el patrimonio neto				
Contratos en mercados no organizados (nota 16)	1.176	-	2.216	-
Total pasivos	238.250	13.271	261.147	13.062

Para los pasivos financieros registrados a coste o coste amortizado, el valor contable no difiere significativamente del valor razonable.

El importe de los gastos por asociados a pasivos financieros durante los ejercicios 2021 y 2020 es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Intereses de préstamos y créditos	4.368	4.445
Intereses swaps tipo de interés	991	1.106
	5.359	5.551

14. Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

a) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas				
Deudas con entidades de crédito				
Préstamos	233.045	11.200	254.389	11.200
Intereses	-	855	-	677
Total	233.045	12.055	254.389	11.877

Corresponde al préstamo concedido, inicialmente, con la entidad ING BANK N.V y suscrito en fecha 5 de febrero de 2016 por un importe inicial máximo de 280.000 miles de euros. Con fecha 24 de febrero de 2018 se incorpora como acreedor Caixabank y con fecha 20 de abril de 2018, siendo novado se incorporaron las entidades, Bankia, Postbank, MH y Bankinter asumiendo parte del préstamo pendiente a la fecha que ascendía a 260.749 miles de euros (tramo A).

Con fecha 22 de mayo de 2019 se firma una novación y refundición del préstamo por un importe adicional de 103.483 miles de euros (tramo B).

El 15 de junio de 2020 y de acuerdo con el contrato de financiación, la Sociedad estaba obligada a solicitar la autorización de los bancos para poder resolver anticipadamente el Management Agreement (véase Nota 7). De esta forma, la Sociedad solicitó un waiver a los bancos con el siguiente contenido; (i) solicitud del vencimiento anticipado del Management Agreement e internalización de la gestión del entonces denominado edificio Torre Espacio, (ii) compromiso de que el vencimiento anticipado del Management Agreement y la internalización de la gestión no impactará en las amortizaciones de los tramos A y B de la deuda, confirmando que los compromisos de pago iniciales siguen vigentes y sin cambios, (iii) reforzar las garantías otorgadas por la Sociedad. Para ello la entidad bancaria Caixabank, S.A. otorgará a favor del banco agente una garantía adicional de 10.000 miles de euros hasta el vencimiento del contrato de préstamo y (iv) el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. firmará una comfort letter para asegurar que la Sociedad siempre podrá afrontar una amortización anual mínima de 16.400 miles de euros, antes garantizados por Grupo Villar Mir, S.A.

Las características principales de estas deudas son:

Importe:	300.000	miles de euros
Aportación:		
ING:	78.718	miles de euros
Caixabank, S.A.:	78.718	miles de euros
Bankia, S.A.:	26.069	miles de euros
Deutche Postbank AG.	29.611	miles de euros
München Hypothekenbank eG	26.884	miles de euros
Bankinter S.A.:	60.000	miles de euros

Plazo de vencimiento:	5 d febrero de 2023
Tipo de referencia:	Euribor 12 meses
Fecha de pago de intereses:	lo días 5 de cada mes de febrero, mayo, agosto y noviembre
Amortizaciones:	periódica el día 5 de noviembre de cada ejercicio y un último pago el 5 de febrero de 2023

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo han ascendido en 2021 y 2020 a 5.389 y 5.551 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 855 y 677 miles de euros respectivamente

La operación está sujeta al cumplimiento de ratios financieros, habituales en este tipo de operaciones: como son, entre otros, el ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 1,3x y LTV (loan to value) inferior al 60%. A cierre del ejercicio 2021 y 2020, se cumplen estos ratios financieros.

Con fecha 3 de febrero de 2021 se firmó la novación del préstamo sindicado y refundición del contrato de financiación junto con (i) una póliza de otorgamiento de aval por parte de la entidad Caixabank, S.A. por importe de 10.000 miles de euros previo depósito bancario por el mismo importe, (ii) una póliza de novación, ratificación y extinción de prendas sin desplazamiento, (iii) una póliza de ratificación de prendas, (iv) la escritura de ratificación de hipoteca y (v) una escritura de ratificación de poder irrevocable a favor de ING Bank, NV, Sucursal en España.

Adicionalmente a las garantías hipotecarias descritas en la nota 6, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene constituidas las siguientes garantías:

- Derecho real de prenda sin desplazamiento de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de alquiler y del *management agreement* a favor de las entidades financieras acreedoras como garantía para la devolución del préstamo hipotecario.

- Derecho real de prenda sin desplazamiento de segundo rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de alquiler y del *management agreement* a favor de ING y Caixabank a los efectos de garantizar la plena satisfacción y reintegro de todas las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud de los contratos de cobertura (véase nota 16).

- Derecho real de prenda de primer y segundo rango sobre la cuenta bancaria que tiene la Sociedad abierta en Bankinter con el fin de garantizar el íntegro y puntual cumplimiento de sus obligaciones asumidas en virtud del contrato de préstamo y los contratos de cobertura (véase nota 16), respectivamente.

b) Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
No vinculadas		
Proveedores	1.161	891
Acreedores	-	66
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 17)	198	248
Total	1.359	1.205

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio"

La información sobre el periodo medio a proveedores es como sigue:

Días	**2021**	**2020**
Periodo medio de pago a proveedores	51,61	51,46
Ratio de operaciones pagadas	33,00	50,32
Ratio de operaciones pendientes de pago	58,38	53,87
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	9.459	13.351
Total pagos pendientes	793	962

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante

pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

15. Otros pasivos

(Miles de €)	2021			2020		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos	4.029	-	4.029	4.542	-	4.542
TOTAL	4.029	-	4.029	4.542	-	4.542

El saldo no corriente correspondiente al epígrafe "Fianzas y depósitos" corresponde a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento del inmueble descrito en la Nota 6, los cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados los mismos.

16. Instrumentos financieros derivados

Un detalle de los instrumentos financieros derivados es como sigue:

2021	Importe nocional	Valor razonable Pasivos No corriente
Derivados de cobertura		
b) Coberturas de los flujos de efectivo		
Permutas de tipo de interés (ING)	147.958	(854)
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	57.995	(322)
Total	205.953	(1.176)
Total derivados de cobertura	**205.953**	**(1.176)**

2020	Importe nocional	Miles de Euros Valor razonable Pasivos No corriente
Derivados de cobertura		
b) Coberturas de los flujos de efectivo		
Permutas de tipo de interés (ING)	171.164	(1.609)
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	40.084	(607)
Total	211.248	(2.216)
Total derivados de cobertura	**211.248**	**(2.216)**

I. Tipos de interés:

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios.

Los pasivos por derivados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 recogen el valor razonable de dos contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados el 24 de febrero de 2016 y el 22 de mayo de 2019 con las entidades financieras ING Bank N.V. 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.

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.

II. Coberturas de los flujos de efectivo

El importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio es como sigue (neto de efecto impositivo):

	Miles de Euros Ingresos/(Gastos) 2021
Permutas de tipo de interés	(882)

	Miles de Euros Ingresos/(Gastos) 2020
Permutas de tipo de interés	(1.662)

17. Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	9.343	-	10.192	-
Activo por impuesto corriente (nota 10 (b))	-	248	-	1.155
	9.343	248	10.192	1.155
Pasivos				
Pasivos por impuesto corriente	-	-		140
Otras deudas con H.P. (nota 14 (b))	-	198	-	248
	-	198	-	388

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de inspección de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

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 Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el 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, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, 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.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2021 y 2020, la base imponible:

- *Cuenta de pérdidas y ganancias:*

	Miles de Euros					
	2021			2020		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Resultado del ejercicio	-	-	4.334	-	-	20.603
Imp. sobre beneficios	-	-	1.445	-	-	6.868
Resultado antes de impuestos			5.779			27.471
Diferencias temporales	-	(1.181)	(1.181)	-	(7.932)	(7.932)
Compensación de bases imponibles negativas	-	(1.162)	(1.162)	-	(9.769)	(9.769)
Base imponible (Resultado fiscal)			3.436			9.770

- *Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto:*

2021	Miles de euros			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	780	780
Impuesto sobre sociedades	-	-	260	260
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos			1.040	1.040
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	1.040	-	1.040	1.040
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-	-

2020	Miles de euros			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	669	669
Impuesto sobre sociedades	-	-	223	223
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos			892	892
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	892	-	892	892
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-	-

El artículo 7 de la Ley 16/2012, establece que las entidades deducirán exclusivamente en los

ejercicios 2013 y 2014 el 70% de la amortización que hubiera resultado fiscalmente deducible de no aplicarse esta limitación. La amortización contable que no resultó deducible en virtud de lo indicado anteriormente se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del 2015. En base a ello, la Sociedad ha procedido a realizar un ajuste temporal negativo por importe de 325 euros en los ejercicios 2020 y 2019.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado un ajuste negativo por importe de 7.607 miles de euros (ajuste negativo de 3.767 miles de euros en el ejercicio 2019) correspondiente a la aplicación de la norma fiscal limitativa de la deducibilidad de los gastos financieros aprobada por el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, aplicable para periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2012, por el que se establecen, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que sustituye a la anterior normativa reguladora de este impuesto (texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo), en vigor desde 1 de enero de 2015 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2015, no fija ningún límite temporal para la deducción de dichos gastos financieros no deducidos.

Para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2018, el Real Decreto-Ley 3/2018 ha introducido modificaciones en relación con la compensación de bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores, siendo las principales características las siguientes:

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido inferior a 20 millones de euros solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores hasta el 60 por ciento (70 por ciento en el ejercicio 2020) de la base imponible previa a dicha compensación.

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido de, al menos, 20 millones de euros e inferior a 60 millones de euros: solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación procedentes de ejercicios anteriores hasta el 50 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación.

- Entidades cuya cifra de negocios durante el periodo de 12 meses anteriores al inicio del ejercicio haya sido de, al menos, 60 millones de euros: solamente podrán aplicar bases imponibles negativas que tengan pendientes de compensación hasta el 25 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación.

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado del ejercicio 2021 es como sigue:

	Miles de Euros	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	5.779	-
Impuesto al 25%	1.445	260
Gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios	1.445	260

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el resultado del ejercicio 2020, es como sigue:

	Miles de Euros	
	Pérdidas y Ganancias	Patrimonio neto
Beneficio del ejercicio antes de impuestos	27.471	-
Impuesto al 25%	6.868	223
Gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios	6.868	223

El detalle del gasto de 2021 y 2020 por impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	855	2.443
Impuestos diferidos		
Gastos por reducción de activos por imp. diferido	590	4.425
Gasto / (ingreso por impuesto sobre beneficios)	1.445	6.868

El detalle del (ingreso) por impuesto sobre beneficios imputado directamente a patrimonio neto es como sigue:

	Miles de Euros	
Impuestos diferidos	2021	2020
Origen y reversión de diferencias temporarias		
Otros gastos imputados a patrimonio neto	260	223
De las actividades continuadas	260	223

El detalle de activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Bases Imponibles negativas	530	821
Gastos financieros no deducibles	8.289	8.490

Amortización no deducible	228	325
Coberturas de flujos de efectivo	296	556
Total activos por impuesto diferido	9.343	10.192

18. Información Medioambiental

La Sociedad desarrolla su gestión ambiental conforme a la normativa vigente y en virtud de aquellos aspectos ambientales que han sido identificados en el desarrollo de su actividad.

La Sociedad no ha recibido en el periodo terminado en 31 de diciembre de 2020 y 2019 subvención alguna en materia de medioambiente

El Administrador Único de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

19. Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con empresas del grupo y las principales características de los mismos, son los siguientes:

(Miles de Euros)	2021		2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	74.255	-	95.268	-
Corrientes				
Global One Real Estate S.A.	48	-	172	228
Grupo Emperador Gestión, S.A.	4	-	-	-
Total Corrientes	74.307	-	95.440	228

Con fecha 22 de mayo de 2019 la Sociedad firmó un préstamo por importe de 101.322 miles de euros con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. con vencimiento 3 de febrero de 2023 y con un tipo de interés fijo de 2,5%. El préstamo ha devengado durante el ejercicio 2020 unos intereses por importe de 2.405 miles de euros (1.541 miles de euros en el ejercicio 2019), exigibles al vencimiento de dicho contrato de préstamo.

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.

Los saldos corrientes con empresas del grupo corresponden, fundamentalmente, a operaciones comerciales a corto plazo y a cuentas por cobrar por los contratos de arrendamiento del Edificio.

(b) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

(Miles de Euros)	Importe neto de la cifra de negocios	Otros gastos de explotación	Ingresos financieros	TOTAL
2021				
Global One Real Estate Spain, S.A.	504	1.411	-	1.858
Espacio Caleido, S.A.	114	-	-	114
Ankasons Properties, S.L.	82	-	-	-
Grupo Emperador Gestión, S.A.	9	-	-	9
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	-	-	1.987	1.987
TOTAL	708	1.411	1.987	3.969
2020				
Global One Real Estate Spain, S.A.	338	270	-	608
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	-	-	2.405	2.405
TOTAL	338	270	2.405	3.013

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. 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.

La Sociedad no tiene empleados (véase nota 1) y tampoco alta dirección ya que la misma se encuentra en otra sociedad vinculada a la Sociedad.

(d) Situaciones de conflictos de interés de los Administradores

El Administrador Único de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo 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 TRLSC.

20. Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad tiene registrado como Cifra de Negocio los ingresos percibidos por el arrendamiento de los locales comerciales pertenecientes al edificio "Torre Espacio Castellana" (véase nota 7).

Durante el ejercicio 2021 y 2020 todos estos servicios se han prestado en territorio nacional y en euros.

21. Honorarios de Auditoría

KPMG Auditores, S.L., empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, ha devengado durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, honorarios y gastos por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2021	2020
Por servicios de auditoría	18	15

22. Hechos Posteriores

El 21 de marzo de 2022 la Sociedad procedió a la amortización total anticipada del préstamo sindicado descrito en la nota 14 (a). El mismo día la Sociedad suscribió un nuevo préstamo bilateral con Caixabank, S.A. por importe total de 257.000 miles de euros.

El 28 de marzo de 2022 la Sociedad procedió a la devolver 20.500 miles de euros de la aportación de socios descrita en la nota 12 (c).

El 31 de marzo de 2022 la sociedad condonó parcialmente el préstamo concedido a su Accionista Único por importe de 40.129 miles de euros reduciendo en ese mismo importe las reservas voluntarias.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Informe de Gestión

Ejercicio 2021

1. EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES

Absorción y demanda

La contratación de oficinas en el año 2021 cerró con cerca de 420.000 m², lo que supone un crecimiento interanual del 19%.

El cierre de dos megaoperaciones (aquellas ≥10.000 m²) aportó cerca de 31.000 m² a la cifra de contratación (7% del total), pero incluso descartando estos acuerdos del análisis de los dos ejercicios, el mercado muestra síntomas de recuperación, con un incremento del 20%.

En cuanto al número de operaciones, los 411 acuerdos identificados representan un 37% más que el mismo dato del año anterior y se acerca a la media anual de la serie histórica (438 operaciones).

Rentas

La renta media de cierre del mercado de Madrid en 2021 (calculada con todos los datos recopilados de operaciones en edificios empresariales) superó ligeramente los 18 €/m²/mes, lo que representa un incremento interanual del 2,3% y se sitúa en línea con el nivel alcanzado en 2019 (tan solo cuatro décimas por debajo).

Inversión

El mercado de oficinas de Madrid cerró 2021 con cerca de 680 millones de euros transaccionados en inversión, lo que supone un descenso del 52% respecto a la cifra del año anterior, si bien hay que indicar que, en la cifra de 2020, cerca del 50% del total se concentró en cinco megaoperaciones (≥100 millones de euros).

A lo largo del año la actividad inversora ha incrementado de manera constante, pasando de 80 millones distribuidos en cuatro operaciones en 1T a los 270 millones y 12 acuerdos en 4T. El ticket medio se ha mantenido en torno a 20 millones de euros.

A pesar del incremento ininterrumpido, el peso de Madrid en el total nacional apenas alcanzó el 27%, que contrasta con el 67% de los últimos diez años y el 69% de la serie histórica.

Rentabilidades

Los niveles de yields se mantienen estables. Tras el ajuste de 15 puntos básicos en 2T el Prime CBD continúa en 3,10% y Prime fuera de la M-30, en 4,60%.

En cualquier caso, hay que indicar que la presión compradora podría comprimir la rentabilidad de determinado producto siempre que cumpla criterios de localización, calidad del inmueble, inquilino solvente y contrato a largo plazo.

El discreto incremento de rentas detectado en Prime CBD se extenderá progresivamente a los mejores edificios de submercados consolidados, lo que afectará a los valores de repercusión.

2. PERSPECTIVAS

Para el 2022, la reactivación del mercado de oficinas tendrá un apoyo importante en la dinamización de la economía, que podría crecer en torno al 6%. El año podría terminar con un incremento de contratación entre el 15% y el 20%, acercándose de nuevo a la cota de los 500.000 m².

Los espacios flex continuarán siendo una alternativa interesante para una parte del tejido empresarial. Es la opción más evidente para las pequeñas empresas con necesidad de <10 puestos de trabajo, pero también para grandes corporaciones con necesidades temporales de espacio extra.

3. HECHOS POSTERIORES

El 21 de marzo de 2022 la Sociedad procedió a la amortización total anticipada del préstamo sindicado descrito en la nota 14 (a). El mismo día la Sociedad suscribió un nuevo préstamo bilateral con Caixabank, S.A. por importe total de 257.000 miles de euros.

El 28 de marzo de 2022 la Sociedad procedió a la devolver 20.500 miles de euros de la aportación de socios descrita en la nota 12 (c).

El 31 de marzo de 2022la sociedad condonó parcialmente el préstamo concedido a su Socio único por importe de 40.129 miles de euros reduciendo en ese mismo importe las reservas voluntarias.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas

4. EVOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

La actividad de la Sociedad durante el 2022 continuará con la comercialización del Edificio de su propiedad para intentar terminar el ejercicio con la superficie total del inmueble alquilada mediante diversas acciones comerciales y de imagen del Edificio.

5. ACTIVIDADES EN I+D

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

6. CAPITAL Y ACCIONES PROPIAS

El Capital social de Torre Espacio Castellana, S.A.U. al 31 de diciembre de 2021 asciende a 150.000 miles de euros y está representado por 150.000 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no posee acciones propias en autocartera ni ha realizado operaciones con las mismas en el ejercicio 2021.

7. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad está expuesta a tres tipologías de riesgo financiero:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad deriva de que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas.

- Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).

- Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico de la Sociedad, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades de la Sociedad y otras desinversiones.

La Sociedad gestiona estos riesgos mediante la realización de coberturas con instrumentos financieros derivados, con el objetivo de minimizar o acotar el impacto de potenciales variaciones en los tipos de interés. Asimismo, la Sociedad mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas.

El valor razonable a 31 de diciembre de 2021 de los derivados de cobertura contratados por la Sociedad asciende a 1.176 miles de euros negativos.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 ha sido de 51,61 días (51,46 días en el ejercicio 2020).

Torre Espacio Castellana, S.A.U.

Ejercicio 2021

Formulación de Cuentas Anuales e informe de Gestión del Ejercicio 2021

El Administrador Único de la Sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., con fecha de 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, formula las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmante:

D. Andrew Chong Buan Lim Tan
Administrador Único

ANEXO IV Cuentas Anuales individuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L.U. e informes del auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021

Informe de Auditoría de Ankasons Properties, S.L.

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L., correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2020)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al Socio Único de Ankasons Properties, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2020, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10. Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias (véase nota 5 de la memoria abreviada)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. La Sociedad 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 valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de expertos independientes y del administrador único, por el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos por la Dirección de la Sociedad relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la valoración utilizada en dicho proceso. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el administrador único.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de Ankasons Properties, S.L., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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

4 de junio de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/09417
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Ankasons Properties, S.L.U.

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	2020	2019
Inversiones inmobiliarias	**5**	**147.470**	**149.491**
Terrenos		45.311	45.311
Construcciones		102.072	103.632
Instalaciones técnicas		87	548
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**957**	**895**
Activos por impuesto diferido	**14**	**753**	**-**
Total activos no corrientes		**149.180**	**150.386**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**44**	**105**
Deudores comerciales		44	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.755**	**2.456**
Tesorería		2.755	2.456
Total activos corrientes		**2.799**	**2.561**
Total activo		**151.979**	**152.947**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020.

Ankasons Properties, S.L.U.

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2020

(Expresado en miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	2020	2019
Fondos propios	**9**	**37.850**	**(2.488)**
Capital			
Capital escriturado		40.003	3
Reservas			
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.491)	
Resultado del ejercicio		338	(2.491)
Ajustes por cambios de valor			
Operaciones de cobertura	**13**	(1.316)	(858)
Total patrimonio neto		**36.534**	**(3.346)**
Pasivos por impuestos diferidos		**62**	**215**
Deuda a largo plazo		**76.752**	**112.420**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**11 (a) y 15**	-	32.612
Deudas con entidades de crédito	**11 (c)**	74.410	78.139
Derivados	**13**	1.255	643
Otros pasivos financieros	**12**	1.087	1.026
Total pasivos no corrientes		**76.814**	**112.635**
Deuda a corto plazo		**37.946**	**42.628**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**11 (a) y 15**	34.509	40.847
Deudas con entidades de crédito	**11 (c)**	3.437	1.781
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**685**	**1.030**
Proveedores	**11 (b)**	373	836
Proveedores, empresas del grupo	**15 (a)**	14	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14**	298	194
Total pasivos corrientes		**38.631**	**43.658**
Total patrimonio neto y pasivo		**151.979**	**152.947**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020.

Anaksons Properties, S.L.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Expresada miles de miles euros)

	Nota	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	**16**	**7.434**	**3.302**
Prestaciones de servicios		7.434	3.302
Otros gastos de explotación		**(2.917)**	**(2.675)**
Amortización de inversiones inmobiliarias	**5**	**(2.021)**	**(1.184)**
Resultado de explotación		**2.496**	**(557)**
Gastos financieros		(2.876)	(1.934)
Resultado financiero		**(2.876)**	**(1.934)**
Resultado antes de impuestos		(380)	(2.491)
Impuesto sobre beneficios	**14**	718	-
Resultado del ejercicio		**338**	**(2.491)**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020.

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad y Composición del Grupo

Ankasons Properties, S.L.U (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 20 de marzo de 2019 como sociedad limitada. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D planta 28 Norte 28046 Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La compraventa, tenencia, alquiler, explotación gestión, administración y rehabilitación de activos inmobiliarios.
- Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales en empresas, respetando en todo caso la normativa de la Ley del Mercado de Valores.

La actividad principal de la Sociedad consiste en la explotación mediante arrendamiento operativo de la Torre Diagonal, que fue adquirida con fecha 30 de mayo de 2019 (véase nota 5), situada en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, para la obtención de rentas.

El Socio Único de la Sociedad es Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Ankasons Properties, S.L.U. Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2020, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2021 serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 20 de marzo del 2019, por lo que su ejercicio social del 2019 corresponde al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. En consecuencia, las cuentas anuales abreviadas de 2020 no son comparables con las del ejercicio 2019.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se presentan en miles euros, redondeadas al millar más cercano, 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 abreviadas 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 abreviadas.

- *Determinación de la valoración de las inversiones inmobiliarias.*

  La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones inmobiliarias. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso.

- *Cambios de estimación*

  Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

- *Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19*

  El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

  El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

  Por otro lado, la Dirección de la Sociedad, como consecuencia de la situación originada por la crisis del Covid-19, ha realizado un análisis en relación con las principales partidas de activos y pasivos que se basan en estimaciones que afectan a las presentes cuentas anuales abreviadas:

  - Valoración de las inversiones inmobiliarias: Se ha procedido a revisar dicha valoración incluyendo los potenciales efectos del Covid-19 en dicha valoración, no siendo necesario realizar ajuste alguno sobre dichas inversiones.

- Activos por impuesto diferido: Se ha analizado la recuperabilidad de dichos activos incluyendo el efecto del Covid-19, resultando que el mismo no requiere la reversión de los activos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2020.

- Provisiones: Se ha considerado que el nivel de provisiones a 31 de diciembre de 2020 es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, para el ejercicio 2021 el Administrador Único y la Dirección esperan una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la Sociedad.

No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de multitud de factores, entre otros, la evolución y extensión de la pandemia, las medidas para su contención tales como el ritmo de vacunación y de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

(e) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta fondo de maniobra negativo ya que el pasivo corriente excede al activo corriente en un importe de 35.832 miles de euros (fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2019 por importe de 41.097 miles de euros), principalmente por el vencimiento a 31 de diciembre de 2020 de deudas con empresas del grupo por importe de 34.509 miles de euros (véase nota 15 (a)).

A pesar de ello, el Administrador Único de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales según el principio de gestión continuada, de acuerdo a lo siguiente:

- Por un lado, como prueba de su apoyo financiero a la Sociedad, el Socio Único realizó el 27 de julio de 2020 una ampliación de capital por importe de 40.000 miles de euros, por compensación de los créditos que ostentaba frente a la Sociedad en ese momento (véanse notas 9 y 15).

- Por otro, el Socio Único tiene previsto realizar una nueva ampliación de capital a lo largo de 2021 por importe de 34.509 miles de euros mediante una nueva compensación de los créditos que ostenta frente a la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 (véase nota 18).

- Adicionalmente, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd, Socio Único de la Sociedad, ha manifestado expresamente por escrito a la misma que continuará prestando el apoyo financiero necesario para garantizar la continuidad de sus actividades.

(f) Cuentas anuales abreviadas

La Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo tanto, el Administrador Único presentan cuentas anuales abreviadas.

(g) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales abreviadas 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.

(h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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.

(3) Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los beneficios del ejercicio, en euros, terminado al 31 de diciembre de 2020, que se espera sea aprobada por el Socio Único, es como sigue (incluyendo la dotación a la reserva legal por un importe correspondiente al 20% del resultado del ejercicio):

Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	338.118,18
	338.118,18
Distribución	
Reserva legal	67.623,64
Reserva voluntaria	270.494,54
	338.118,18

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 por importe de (2.490.726,01) euros contra resultados negativos de ejercicios anteriores se aprobó por el Socio Único con fecha 20 de julio de 2020.

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles y demás inmovilizados materiales destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(i) *Reconocimiento inicial*

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de las inversiones inmobiliarias, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

(ii) *Amortizaciones*

Las inversiones inmobiliarias, netas en su caso del valor residual del mismo, se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	75
Instalaciones técnicas y otros	Lineal	10

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c).

(b) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad 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.

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

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.

La Sociedad 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.

(c) Arrendamientos

(i) *Contabilidad del arrendador*

La Sociedad ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamientos en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultados de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado (a) Inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

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.

(d) Instrumentos financieros

(i) *Reconocimiento*

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legal a recibir, o la obligación legal de pagar, efectivo. Los pasivos financieros, se reconocen en la fecha de contratación.

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen según el tipo de activo en la fecha de contratación o liquidación. No obstante, lo anterior, los contratos que pueden liquidarse por diferencias o que no se consuman dentro del marco temporal establecidos por la regulación, se reconocen como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

(ii) *Clasificación y separación 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 y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial.

(iii) *Préstamos y partidas a cobrar*

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(iv) *Intereses*

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

(v) *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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(vi) *Deterioro de valor de activos financieros*

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de venta.

(vii) *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(viii) *Fianzas*

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento de inversiones inmobiliarias se registran por el importe efectivamente recibido. El impacto en los estados financieros originado por no aplicar los criterios expuestos para los pasivos financieros no resulta significativo.

Las fianzas entregadas ante los organismos competentes provenientes de las recibidas de los arrendamientos de inversiones inmobiliarias se registran por el importe efectivamente desembolsado. El impacto en los estados financieros originado por no aplicar los criterios expuestos para los activos financieros no resulta significativo.

(ix) *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

La Sociedad 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 fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

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 financiero 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 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 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.

(e) 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.

La Sociedad realiza coberturas de valor razonable, de los flujos de efectivo sobre préstamos mediante contratos de permuta financiera.

Al inicio de la cobertura, la Sociedad designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La contabilización de las operaciones de cobertura, sólo resulta de aplicación cuando se espera que la cobertura sea altamente eficaz al inicio de la cobertura y en los ejercicios siguientes para conseguir compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto, durante el periodo para el que se ha designado la misma (análisis prospectivo) y la eficacia real, se encuentre en un rango del 80-125% (análisis retrospectivo) y pueda ser determinada con fiabilidad.

Asimismo, en las coberturas de los flujos de efectivo de las transacciones previstas, la Sociedad evalúa si dichas transacciones son altamente probables y si presentan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían en último extremo afectar al resultado del ejercicio.

(i) *Coberturas de los flujos de efectivo*

La Sociedad reconoce como ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que correspondan a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considere ineficaz, así como el componente especifico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen en la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros.

El componente separado de patrimonio neto asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si la Sociedad no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en patrimonio neto va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a la partida de variación de valor razonable de instrumentos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas que han sido reconocidas en patrimonio neto se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, la Sociedad reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en patrimonio neto, contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

La Sociedad interrumpe de forma prospectiva la contabilidad de coberturas cuando se producen las circunstancias indicadas en las coberturas de valor razonable. En estos casos el importe acumulado en patrimonio neto no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante, lo anterior, los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la partida de variación de valor razonable en instrumentos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el momento en el que la Sociedad no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

(f) 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.

(g) 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.

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.

(h) 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.

(i) *Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido*

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido 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.

(ii) *Reconocimiento de activos por impuesto diferido*

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferido y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, los activos que 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, no son objeto de reconocimiento.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) *Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido*

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los 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 derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) *Compensación y clasificación*

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

(i) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los incentivos y costes iniciales de los contratos de arrendamientos.

(j) 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.

(k) 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.

(5) Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

(miles de euros)	31/12/2019	Altas	31/12/2020
Coste			
Terrenos	45.311	-	45.311
Construcciones	104.546	-	104.546
Otras instalaciones	818	-	818
Total Coste	**150.675**	**-**	**150.675**
Amortización Acumulada			
Construcciones	(914)	(1.560)	(2.474)
Otras instalaciones	(270)	(461)	(731)
Total Amortización Acumulada	**(1.184)**	**(2.021)**	**(3.205)**
Valor Neto Contable	**149.491**	**(2.021)**	**147.470**

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

(miles de euros)	20/03/2019	Altas	31/12/2019
Coste			
Terrenos	-	45.311	45.311
Construcciones	-	104.546	104.546
Otras instalaciones	-	818	818
Total Coste	**-**	**150.675**	**150.675**
Amortización Acumulada			
Construcciones	-	(914)	(914)
Otras instalaciones	-	(270)	(270)
Total Amortización Acumulada	**-**	**(1.184)**	**(1.184)**
Valor Neto Contable	**-**	**149.491**	**149.491**

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con la adquisición de la Torre Diagonal 00 sito en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona. La compra de los inmuebles se formalizó mediante escritura de compraventa el 30 de mayo de 2019, estableciéndose un importe fijo y condiciones de pago específicas.

(a) Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

En 2020, el 100% de los activos están arrendados a terceros. Dichas inversiones son oficinas con 26.341, m2 y una ocupación del 86%. En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 7.434 miles de euros (de los que 1.997 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.698 miles de euros. En 2019, el 85% de los activos estaban arrendados a terceros. Dichas inversiones eran oficinas con 25.500 m2 y una ocupación del 85%. Los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 3.302 miles de euros (de los que 909 miles euros correspondieron a gastos repercutibles) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.673 miles de euros.

(b) Deterioro de valor

La Sociedad contrata periódicamente a expertos independientes para realizar una estimación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2020 no se desprende deterioro de valor alguno como consecuencia de dicha valoración.

(c) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 30 de mayo de 2019, se 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 mencionado inmueble (véase nota 11 (c)).

(d) Seguros

El Administrador Único de la Sociedad considera que los diferentes riesgos que pudiesen afectar a sus inversiones inmobiliarias se hayan adecuadamente cubiertos con las pólizas de seguros actualmente contratadas.

(6) Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias (véase nota 5). La ocupación a 31 de diciembre de 2020 es del 86%. Los metros cuadrados arrendados a 31 de diciembre de 2020 son 22.647 incluyendo plazas de garaje.

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad 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 euros	
	2020	2019
Hasta un año	9.364	6.796
Entre uno y cinco años	40.154	26.815
Más de cinco años	15.263	22.758
	64.781	56.369

(7) Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de interés

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

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.

Dada la naturaleza de los clientes, sobre todo arrendatarios, el riesgo de crédito de impago es bajo.

(ii) Riesgo de liquidez

Se lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas para garantizar su capacidad para liquidar sus posiciones financieras frente a terceros.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 13). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad 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 nocionales contratados.

(8) Inversiones financieras a largo plazo

El epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo recoge las fianzas constituidas a largo plazo correspondientes principalmente a las depositadas en el "Institut Català del Sòl" por los alquileres de los inmuebles propiedad de la Sociedad. Se encuentran valoradas a coste de adquisición por no diferir significativamente de su coste amortizado.

(9) Fondos Propios

(a) Capital

El 27 de julio de 2020, el Socio Único realizó una ampliación de capital por importe de 40.000.000 euros por compensación parcial de los créditos que ostentaba frente a la Sociedad (véase Nota 15).

A 31 de diciembre de 2020, el capital social es de 40.003.000 euros (3.000 euros al 31 de diciembre de 2019) dividido en cuarenta millones tres mil participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de un euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas. El capital está totalmente suscrito y desembolsado.

El 100% de la participación es propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la totalidad de las participaciones que constituyen el capital social de la Sociedad se encuentran pignoradas a favor de las entidades financieras acreedoras del préstamo hipotecario y de los contratos de cobertura al constituirse sobre las mismas una póliza real de prenda en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura (véanse notas 11 y 13).

(10) Pasivos financieros por categorías

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

	Miles euros		Miles euros	
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito (nota 11 (c))	74.410	3.437	78.139	1.781
Otros pasivos financieros (nota 12)	1.087	-	1.026	-
Derivados de cobertura				
Contratos en mercados no organizados (nota 12)	1.255	-	643	-
Total pasivos financieros	76.752	3.437	79.808	1.781

(11) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas con empresas del grupo y asociadas

La Sociedad tiene préstamos con empresas del grupo por importe de 34.509 miles euros al 31 de diciembre de 2020 (73.459 miles euros al 31 de diciembre de 2019). El 31 de diciembre de 2020, la Sociedad declaró dicho préstamo líquido, vencido y exigible con la intención de realizar una ampliación de capital mediante compensación de dicho crédito durante el ejercicio 2021.

(b) Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar

Los proveedores a 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas.

	Miles de euros	
	2020	2019
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	373	836
Proveedores, empresas del grupo (nota 15 (a))	14	-
-		
	387	836

(c) El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

	Miles euros		Miles euros	
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas				
Deudas con entidades de crédito				
Préstamos	74.410	3.320	78.139	1.660
Intereses	-	117	-	121
	74.410	3.437	78.139	1.781

Corresponde al préstamo concedido con la entidad Caixabank con fecha 30 de mayo de 2019 y con vencimiento último en 2026 por importe máximo de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo 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, cuya disposición inicial debía ser no más tarde del 30 de mayo de 2021 bajo una serie de condiciones.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo han ascendido en 2020 a 1.828 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 117 miles de euros (1.934 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 121 miles de euros en 2019).

El tipo de interés aplicable es el Euribor a 6 meses + 1,40% y la operación está sujeta al cumplimiento de ratios financieros habituales en este tipo de operaciones: como son entre otros el ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 65% y LTV (loan to value) inferior al 1,1%. A cierre de los ejercicios 2019 y 2020 se cumplen dichos ratios financieros.

El 22 de diciembre de 2020, la Sociedad y Caixabank, S.A. suscribieron una póliza de novación de la financiación que incluye entre otras las siguientes condiciones

- Aumento del vencimiento del periodo de disposición del tramo B dándole como nuevo vencimiento el 30 de mayo de 2021, sin modificar el calendario de amortización.
- Aumento del endeudamiento a través de una línea de confirming de un millón de euros.
- Nueva estructura societaria de la Sociedad en caso de que se acogiese al régimen especial de SOCIMI.

(12) Otros pasivos

El saldo de otros pasivos no corrientes corresponde al epígrafe "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento del inmueble descrito en la Nota 5, los cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.

(13) Instrumentos financieros derivados

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

		Miles de euros Valor razonable	
		Pasivos No corriente	
	Importe nocional	2020	2019
Derivados de cobertura			
Coberturas de los flujos de efectivo			
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	62.250	1.255	643
Total derivados de cobertura	**62.250**	**1.255**	**643**

(a) Tipos de interés

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios.

Los pasivos por derivados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 recogen el valor razonable de un contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmado 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.

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

El importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto en 2020 (neto de efecto impositivo) asciende a -458 miles de euros (-858 miles de euros en 2019).

	Miles de euros Ingresos / (Gastos)	
	2020	2019
Permutas de tipo de interés	(1.316)	(858)

(14) Situación Fiscal

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

	Miles de euros	Miles de euros
	2020	2019
Activos		
Activos por impuesto diferido	753	-
	753	-
Pasivos		
Impuesto sobre sociedades	35	-
Impuesto sobre el valor añadido	263	194
	298	194

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, el Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

(a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Miles euros 2020			Miles euros 2019		
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			338			(2.491)
Impuesto sobre sociedades	-	-	718	-	-	-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(380)	-	-	(2.491)
Diferencias temporales	1.521	-	1.521	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	(1.000)	(1.000)	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			141			(2.491)

En 2019 la Sociedad obtuvo bases imponibles negativas y créditos fiscales por el límite de deducibilidad de gastos financieros netos por importe de 1.343 miles de euros y 1.148 miles de euros respectivamente. Durante el ejercicio 2020 tomó la opción de activar dichos créditos fiscales y posteriormente compensar 1.000 miles de euros correspondiente a las bases imponibles negativas. Adicionalmente, las diferencias temporales corresponden a la activación de créditos fiscales por el límite de deducibilidad de gastos financieros netos por importe de 1.521 miles de euros.

El movimiento de los activos por impuesto diferido en el ejercicio 2020 ha sido como sigue:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Bases Imponibles negativas	-	336	(250)	86
Gastos financieros no deducibles	-	667	-	667
Total activo por impuesto diferido	-	1.003	(250)	753

El Administrador único considera que la Sociedad obtendrá resultados fiscales positivos futuros para recuperar los créditos fiscales que están registrados a 31 de diciembre de 2020. En concreto, el Administrador único estima recuperar los créditos fiscales durante los próximos cinco ejercicios.

(15) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas del ejercicio 2020 es el siguiente:

	2020 (miles euros)			
	Corto plazo		Largo plazo	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Megaworld Land Singapure Pte. Ltd.	-	34.509	-	-
Global One Real Estate, S.A.	-	14	-	-
	-	34.523	-	-

El detalle de los saldos con partes vinculadas del ejercicio 2019 es el siguiente:

	2019 (miles euros)			
	Corto plazo		Largo plazo	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Megaworld Land Singapure Pte. Ltd.	-	32.612	-	40.847
	-	32.612	-	40.847

El 30 de mayo de 2019, la Sociedad y su Socio Único, suscribieron un contrato de préstamo intercompañía subordinado por importe de 147.172.359 euros, destinado a la financiación de la adquisición del inmueble ubicado en Barcelona, Plaza Ernest Lluch, no. 5 por la Sociedad (véase Nota 5).

En la misma fecha, la Sociedad y CaixaBank suscribieron un contrato de financiación (véase Nota 10). De esta forma, la Sociedad reembolsó parcialmente el préstamo intercompañía por un importe de 74.560 miles de euros. Por tanto, el importe pendiente de dicho préstamo tras dicho reembolso parcial ascendía a 72.612 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2020, la Sociedad y el Socio Único suscribieron un acuerdo de capitalización parcial del préstamo intercompañía, mediante el cual se acordó que se declara expresamente líquido, vencido y exigible un importe de 40.000 miles de euros.

El 27 de julio de 2020, (véase nota 9 (a)) el Socio Único realizó una ampliación de capital por importe de 40.000 miles de euros por compensación parcial del préstamo intercompañía que ostentaba frente a la Sociedad.

Por último, el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad y el Socio Único acordaron el vencimiento anticipado, de la totalidad del préstamo intercompañía (cuyo vencimiento inicial era 30 de noviembre de 2028), que estaba pendiente a dicha fecha con el objeto de llevar a cabo su capitalización a lo largo de 2021.

(b) El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es como sigue:

	2020		2019	
	Gasto	Ingreso	Gasto	Ingreso
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd	1.050	-	847	-
Global One Real Estate, S.A.	144	-	-	-
	1.194	-	847	-

El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de gestión con la sociedad del grupo Global One Real Estate, S.A. La comisión de gestión asciende a 12 miles de euros más IVA mensuales.

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

(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.

El Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna durante el ejercicio 2020.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

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

Durante el ejercicio 2020, el Administrador Único de 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

El Administrador Único de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo, 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.

(16) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad tiene registrado como Cifra de Negocio los ingresos percibidos por el arrendamiento de las oficinas pertenecientes al edificio "Torre Diagonal" (véase Nota 5).

Durante los ejercicios 2020 y 2019 todos estos servicios se han prestado en territorio nacional y en euros.

(17) Otra información

(a) Personal

La Sociedad no tiene personal propio en plantilla, por lo que tiene actualmente contratados los servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros.

(b) Honorarios de Auditoría

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG Auditores, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 ascienden a 12.400 euros (en 31 de diciembre de 2019 ascendieron a 11.900 euros), con independencia del momento de su facturación.

(c) Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

(18) Hechos Posteriores

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

En este sentido, las cuentas anuales individuales correspondientes al primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2021 se presentarán incluyendo información comparativa si bien no existe obligación de expresar de nuevo la información del ejercicio anterior. Únicamente se mostrará expresada de nuevo la información comparativa en el supuesto de que todos los criterios aprobados por el Real Decreto se puedan aplicar sin incurrir en un sesgo retrospectivo, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las disposiciones transitorias.

La aplicación de la norma, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El Administrador Único de la Sociedad está llevando a cabo una evaluación de las opciones de transición aplicables y de los impactos contables que supondrán estas modificaciones, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales individuales no disponen todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.

Por otro lado, con fecha 19 de marzo de 2021 el Socio Único acordó realizar un aumento de capital por compensación de créditos por importe de 34.509 miles de euros (véase nota 15).

Ankasons Properties, S.L.U

Formulación de las Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio 2020

El Administrador Único de la Sociedad Ankasons Properties, S.L.U, con fecha de 31 de marzo de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmante:

Administrador Único

Mr. Andrew Chong Buan Lim Tan

Informe de Auditoría de Ankasons Properties, S.L.

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L., correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)

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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al Socio Único de Ankasons Properties, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Ankasons Properties, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2021, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº 10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias (véase nota 5 de la memoria abreviada)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. La Sociedad 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 valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de expertos independientes y del administrador único, por el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas. Considerando lo anterior, así como la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos por la Dirección de la Sociedad relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la valoración utilizada en dicho proceso. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el administrador único 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 al administrador único de Ankasons Properties, S.L., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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

27 de mayo de 2022



Ankasons Properties, S.L.U.

Balance de situación Abreviado
31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	2021	2020
Inversiones inmobiliarias	**5**	**147.283**	**147.470**
Terrenos		45.311	45.311
Construcciones		100.511	102.072
Instalaciones técnicas		1.461	87
Inversiones en empresas del grupo	**8**	**5.243**	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**960**	**957**
Activos por impuesto diferido	**14**	**-**	**753**
Total activos no corrientes		**153.486**	**149.180**
Existencias	**8**	**14**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8**	**130**	**44**
Deudores comerciales		130	44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.007**	**2.755**
Tesorería		2.007	2.755
Total activos corrientes		**2.151**	**2.799**
Total activo		**155.637**	**151.979**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

Ankasons Properties, S.L.U.

Balance de situación Abreviado
31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	2021	2020
Fondos propios	**9**	**72.844**	**37.850**
Capital			
Capital escriturado		74.512	40.003
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.153)	(2.491)
Resultado del ejercicio		485	338
Ajustes por cambios de valor			
Operaciones de cobertura	**13**	(631)	(1.316)
Total patrimonio neto		**72.213**	**36.534**
Pasivos por impuestos diferidos		**290**	**62**
Deuda a largo plazo		**78.144**	**76.752**
Deudas con entidades de crédito	**11 (c)**	76.713	74.410
Derivados	**13**	340	1.255
Otros pasivos financieros	**10**	1.091	1.087
Total pasivos no corrientes		**78.434**	**76.814**
Deuda a corto plazo		**4.250**	**37.946**
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**11 (a)**	-	34.509
Deudas con entidades de crédito	**11 (c)**	4.250	3.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**740**	**685**
Proveedores	**11 (b)**	680	373
Proveedores, empresas del grupo	**15 (a)**	15	14
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14**	45	298
Total pasivos corrientes		**4.990**	**38.631**
Total patrimonio neto y pasivo		**155.637**	**151.979**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

Ankasons Properties, S.L.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias Abreviada
31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	**16**	**8.001**	**7.434**
Prestaciones de servicios		8.001	7.434
Otros gastos de explotación		**(3.276)**	**(2.917)**
Amortización de inversiones inmobiliarias	**5**	**(1.647)**	**(2.021)**
Resultado de explotación		**3.078**	**2.496**
Ingresos financieros		43	-
Gastos financieros	**11 (c)**	(1.883)	(2.876)
Resultado financiero		**(1.840)**	**(2.876)**
Resultado antes de impuestos		**1.238**	**(380)**
Impuesto sobre beneficios	**14**	(753)	718
Resultado del ejercicio		**485**	**338**

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021.

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

Ankasons Properties, S.L.U (en adelante, la "**Sociedad**") se constituyó en España el día 20 de marzo de 2019 como sociedad limitada. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid.

Con fecha 3 de septiembre de 2021, la Sociedad se aportó como aportación no dineraria por parte de su anterior socio único, la sociedad Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., en un aumento de capital elevado a público el 3 de septiembre de 2021, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, con número de protocolo 2.934, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de septiembre de 2021, a la sociedad española Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D, planta 28 norte, 28046 Madrid y N.I.F. número A-88501051.

Asimismo, en esa misma fecha 3 de septiembre de 2021 el Socio único de la Sociedad decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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.

El objeto social de la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de activos inmobiliarios.

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 únicamente podrán ser desarrolladas de forma directa por la Sociedad, no pudiendo tener la Sociedad participación en el capital social de otras entidades, ni desarrollar de forma indirecta su objeto social.

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.

La actividad se desarrolla en el inmueble Torre Diagonal One, adquirido con fecha 30 de mayo de 2019 (véase nota 5), situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona.

A 31 de diciembre de 2021 el Socio Único de la Sociedad es Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

1.1. Régimen SOCIMI

Desde el 3 de septiembre 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 artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades:

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 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha 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 procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan 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 citada ley.

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.

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 esta Ley.

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.

   La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de éstas 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.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado a partir de los registros contables de Ankasons Properties, S.L.U. Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada 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.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2021, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2022 serán aprobadas por el Socio Único sin modificación alguna.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales, para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición de valor razonable.

La fecha de primera aplicación de los nuevos criterios es el 1 de enero de 2021. La Sociedad ha optado por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva.

Del análisis realizado de los instrumentos financieros y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen solamente impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado de la nueva normativa ni movimiento alguno en las reservas de la Sociedad.

En relación al reconocimiento de ingresos y como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, el Administrador Único de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se presentan en miles euros, redondeadas al millar más cercano, 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 abreviadas 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 abreviadas.

- Determinación de la valoración de las inversiones inmobiliarias.

  La Sociedad realiza la prueba de deterioro anual del valor de las inversiones inmobiliarias. La determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso.

- Cambios de estimación

  Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 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 abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

- Incertidumbre relacionada con la evolución de la pandemia provocada por el COVID-19

  El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus Covid-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica.

  El Administrador Único y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación tanto en los aspectos financieros como no financieros. En este sentido hay que destacar que la situación actual provocada por la pandemia del Covid-19 no ha tenido impactos significativos en la Sociedad en el ejercicio 2021 y que en consecuencia se deban reflejar en las presentes cuentas anuales abreviadas.

  Por otro lado, la Dirección de la Sociedad, como consecuencia de la situación originada por la crisis del Covid-19, ha realizado un análisis en relación con las principales partidas de activos y pasivos que se basan en estimaciones que afectan a las presentes cuentas anuales abreviadas:

  - Valoración de las inversiones inmobiliarias: Se ha procedido a revisar dicha valoración incluyendo los potenciales efectos del Covid-19 en dicha valoración, no siendo necesario realizar ajuste alguno sobre dichas inversiones.

  - Provisiones: Se ha considerado que el nivel de provisiones a 31 de diciembre de 2021 es adecuado para cubrir la totalidad de riesgos considerados como probables.

En este sentido, si bien la situación actual provocada por el Covid-19 ha mejorado, la misma aún genera incertidumbre sobre la evolución y desarrollo de las actividades de la Sociedad, esperando para el ejercicio 2022 el Administrador Único y la Dirección una mejora a nivel de las principales magnitudes económicas de la Sociedad. No obstante, a pesar de que se ha reducido la incertidumbre inicial con las medidas que se han ido llevando a cabo por parte de diversos organismos tanto internacionales como nacionales, así como la gestión interna que se ha realizado sobre los impactos identificados, continúa existiendo incertidumbre sobre las consecuencias de esta excepcional situación, que en el futuro podría tener un impacto más o menos significativo en la situación financiera de la Sociedad, dependiendo de multitud de factores.

e) Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta fondo de maniobra negativo ya que el pasivo corriente excede al activo corriente en un importe de 2.838 miles de euros (fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 35.832 miles de euros). La disminución del mismo se debe principalmente a que con fecha 30 de marzo de 2021 se capitalizó la deuda mantenida con el Socio Único por importe de 34.509 miles de euros (véase nota 9 (a)).

A pesar de ello, el Administrador Único de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales abreviadas según el principio de gestión continuada, de acuerdo con la manifestación expresa por escrito del Socio Único Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. en la que indica que continuará prestando a la Sociedad el apoyo financiero necesario para garantizar la continuidad de sus actividades.

f) Cuentas anuales abreviadas

La Sociedad cumple con las condiciones establecidas en el artículo 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo tanto, el Administrador Único presenta cuentas anuales abreviadas.

g) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único de la Sociedad formula las presentes cuentas anuales abreviadas 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.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 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.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los beneficios del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 por importe de 484.916,12 euros, que se espera sea aprobada por el Socio Único, consiste en destinar la totalidad de los beneficios a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

La propuesta de distribución del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 por importe de 338.118,18 euros cuya aplicación consistió en la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, fue aprobada por el Socio Único.

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 conjuntamente 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 conjuntamente 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 distribuible 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) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles y demás inmovilizados materiales destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(i) Reconocimiento inicial

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. Los costes de renovación, ampliación o mejora de las inversiones inmobiliarias, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

(ii) Amortizaciones

Las inversiones inmobiliarias, netas en su caso del valor residual del mismo, se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	75
Instalaciones técnicas y otros	Lineal	10

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (c).

b) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad 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.

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

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.

La Sociedad 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.

c) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

La Sociedad ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamientos en los que la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos

  Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultados de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado (a) Inversiones inmobiliarias.

  Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

  Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

  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.

d) 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 valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

4. Activos financieros a coste.

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura;

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida en que se incurren.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros a su valor razonable registrando las variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

2. 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.

3. 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.

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.

4. Activos financieros a coste

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.

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.

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.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera RD 1/2021, de 12 de enero, en las primeras cuentas anuales que se formulen aplicando las modificaciones aprobadas por dicho real decreto, se deberá incorporar una conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activo y pasivo financiero. En este sentido, la conciliación de los activos financieros es como sigue:

Activos financieros	Categoría	
	31.12.2020	01.01.2021
Créditos a empresas del grupo	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Otros activos financieros	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Préstamos y partidas a cobrar	Activos financieros a coste amortizado
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Activos financieros a coste amortizado

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.

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.

e) Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. 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.

La Sociedad 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 la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap).

f) Coberturas de los flujos de efectivo

La Sociedad reconoce en ingresos y gastos reconocidos las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que corresponden a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considera ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El componente separado de ingresos y gastos reconocidos asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si la Sociedad no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en ingresos y gastos reconocidos va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a resultados como ingresos o gastos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas que han sido reconocidas en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, la Sociedad reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en ingresos y gastos reconocidos contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

En el resto de coberturas, la Sociedad reconoce en resultados los importes registrados en ingresos y gastos reconocidos, en el mismo ejercicio o ejercicios durante los que la transacción prevista afecta a resultados y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) 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.

h) 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.

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.

i) 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 desde el 1 de enero de 2021, bajo el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). A estos efectos, las bases imponibles negativas (BINS) que poseía y que se encontraban registrados como activos diferidos de la Sociedad, han sido dadas de baja.

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. No obstante, el devengo de Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

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. No obstante, el devengo de Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.
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%.

En este sentido, considerando el régimen de SOCIMI en el que se encuentra la Sociedad desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad procedió a revertir la totalidad de los impuestos diferidos al no existir evidencia de que, bajo el régimen de SOCIMI, se fueran a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años.

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.

j) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los incentivos y costes iniciales de los contratos de arrendamientos.

k) 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.

l) 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.

5. Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

(miles de euros)	31/12/2020	Altas	31/12/2021
Coste			
Terrenos	45.311	-	45.311
Construcciones	104.546	-	104.546
Otras instalaciones	818	1.460	2.278
Total Coste	150.675	1.460	152.135
Amortización Acumulada			
Construcciones	(2.474)	(1.561)	(4.035)
Otras instalaciones	(731)	(86)	(817)
Total Amortización Acumulada	(3.205)	(1.647)	(4.852)
Valor Neto Contable	147.470	(187)	147.283

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

(miles de euros)	31/12/2019	Altas	31/12/2020
Coste			
Terrenos	45.311	-	45.311
Construcciones	104.546	-	104.546
Otras instalaciones	818	-	818
Total Coste	150.675	-	150.675
Amortización Acumulada			
Construcciones	(914)	(1.560)	(2.474)
Otras instalaciones	(270)	(461)	(731)
Total Amortización Acumulada	(1.184)	(2.021)	(3.205)
Valor Neto Contable	149.491	(2.021)	147.470

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con la adquisición de la Torre Diagonal 00 – actualmente denominada Torre Diagonal One- situada en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona. La compra del inmueble se formalizó mediante escritura de compraventa el 30 de mayo de 2019, estableciéndose un importe fijo y condiciones de pago específicas.

Las altas del ejercicio 2021 se corresponden con la inversión y desarrollo del proyecto Next Floor en el inmueble mencionado anteriormente. La Sociedad ha invertido 1.460 miles de euros en la creación de un coworking u oficina compartida para el alquiler a corto plazo a profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios de diferentes sectores.

(a) Bienes totalmente amortizados

El importe de los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 corresponde a otras instalaciones y asciende a 367 miles de euros.

(b) Ingresos y Gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias son oficinas con una superficie bruta alquilable total de 26.341 m^2 y una ocupación del 89,65% (86% a 31 de diciembre de 2020).

La superficie de oficinas y plazas de aparcamiento del inmueble se encuentra ocupada por cuatro empresas principalmente, bajo contratos de arrendamiento estándar (entre las que destaca Telefónica, S.A., que ocupa el 69% de la superficie arrendada), estando ocupada la superficie restante por usuarios del coworking denominado Nextfloor anteriormente citado, situado en las plantas 1 y 4 del inmueble (1.853 m2) así como de 10 plazas de aparcamiento, el cual gestiona en exclusividad Savills Aguirre Newman de conformidad con un contrato de gestión.

En el ejercicio 2021, los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 8.001 miles de euros (de los que 2.037 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 3.276 miles de euros.

En el ejercicio 2020, los ingresos derivados de rentas y gastos repercutibles provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 7.434 miles de euros (de los que 1.997 miles de euros corresponden a gastos repercutibles) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.917 miles de euros.

(c) Deterioro de valor

La Sociedad contrata periódicamente a expertos independientes para realizar una estimación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2021 no se desprende deterioro de valor alguno como consecuencia de dicha valoración.

(d) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 30 de mayo de 2019, se 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 mencionado inmueble (véase nota 11 (c)).

(e) Seguros

El Administrador Único de la Sociedad considera que los diferentes riesgos que pudiesen afectar a sus inversiones inmobiliarias se hayan adecuadamente cubiertos con las pólizas de seguros actualmente contratadas.

6. Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias (véase nota 5). La ocupación a 31 de diciembre de 2021 es del 89,65% (86% a 31 de diciembre de 2020). Los metros cuadrados arrendados a 31 de diciembre de 2021 son 23.616.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad 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 euros	
	2021	2020
Hasta un año	5.292	5.719
Entre uno y cinco años	19.626	21.817
Más de cinco años	6.200	9.301
	31.118	36.838

7. Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tipo de interés

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

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.

Dada la naturaleza de los clientes actuales de la Sociedad, sobre todo arrendatarios, el riesgo de crédito de impago es bajo.

(ii) Riesgo de liquidez

Se lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas para garantizar su capacidad para liquidar sus posiciones financieras frente a terceros.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 13). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad 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 nocionales contratados.

8. Activos financieros por categorias

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Miles de Euros			
	2021		2020	
Activos financieros a coste amortizado	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos a empresas del grupo (nota 8(b))	5.243	-	-	-
Depósitos y fianzas (nota 8 (a))	960	-	957	-
Anticipo a proveedores	-	14	-	-
Deudores comerciales	-	130	-	44
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	79	-	44
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	51	-	-
	6.203	144	957	44

(a) Inversiones financieras a largo plazo

El epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo recoge las fianzas constituidas a largo plazo correspondientes principalmente a las depositadas en el "Institut Català del Sòl" por los alquileres de los inmuebles propiedad de la Sociedad. Se encuentran valoradas a coste de adquisición por no diferir significativamente de su coste amortizado.

(b) Créditos a empresas del grupo

El 8 de junio de 2021 la Sociedad y el entonces socio único Megaworld Land Singapore Pte Ltd suscribieron 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.

9. Fondos Propios

(a) Capital

El 27 de julio de 2020, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., el entonces Socio Único de la Sociedad, realizó una ampliación de capital por importe de 40.000.000 euros por compensación parcial de los créditos que ostentaba frente a la Sociedad (véase Nota 15).

Con fecha 30 de marzo de 2021, el entonces Socio Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd acordó realizar un aumento de capital por importe de 34.509.203 participaciones de un euro de nominal, que fue desembolsada mediante la compensación del crédito que ostentaba el Socio Único frente a la Sociedad en ese momento (véase nota 11 (a)).

Con fecha 3 de septiembre de 2021, la Sociedad se aportó como aportación no dineraria por parte de su anterior socio único, la sociedad Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., en un aumento de capital elevado a público ese mismo día, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, con número de protocolo 2.934, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de septiembre de 2021, a la sociedad española EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.U., de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D, planta 28 norte, 28046 Madrid y N.I.F. número A-88501051. De esta forma, Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. pasó a ser el socio único de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad es de 74.512.203 euros (40.003.00 euros a 31 de diciembre de 2020), dividido en 74.512.203 participaciones de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 74.512.203, ambos inclusive. Todas las participaciones sociales atribuyen a su titular los mismos derechos y el capital social está íntegramente asumido y desembolsado.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la totalidad de las participaciones que constituyen el capital social de la Sociedad se encuentran pignoradas a favor de las entidades financieras acreedoras del préstamo hipotecario y de los contratos de cobertura al constituirse sobre las mismas una póliza real de prenda en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de los contratos de cobertura (véanse notas 11 y 13).

10. Pasivos financieros por categorías

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

	Miles euros 2021		Miles euros 2020	
Pasivos financieros a coste amortizado	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito (nota 11 (c))	76.713	4.250	74.410	3.437
Otros pasivos financieros (nota 12)	1.091	-	1.087	-
Proveedores		680		373
Proveedores, empresas del grupo		15		14
Derivados de cobertura				
Contratos en mercados no organizados (nota 12)	340	-	1.255	-
Total pasivos financieros	78.144	4.945	76.752	3.824

11. Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas con empresas del grupo y asociadas

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantenía préstamos con empresas de grupo por importe de 34.509 miles euros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad declaró dicho préstamo líquido vencido y exigible.

Con fecha 30 de marzo de 2021 el entonces Socio Único acordó realizar una ampliación de capital mediante compensación de dicho crédito (véase nota 9).

(b) Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar

Los proveedores a 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas.

	Miles de euros	
	2021	2020
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	680	373
Proveedores, empresas del grupo (nota 15 (a))	15	14
	695	387

(c) El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

	Miles euros		Miles euros	
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas				
Deudas con entidades de crédito				
Préstamos	76.713	4.130	74.410	3.320
Intereses		119		117
	76.713	4.250	74.410	3.437

Corresponde al préstamo concedido con la entidad CaixaBank, S.A. con fecha 30 de mayo de 2019 y con vencimiento último en 2026 por importe máximo de 90.000 miles de euros. Dicho préstamo 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, cuya disposición inicial debía ser no más tarde del 30 de mayo de 2020.

El 22 de diciembre de 2020, la Sociedad y Caixabank, S.A. suscribieron una póliza de novación del contrato de financiación que incluía entre otras las siguientes condiciones; (i) aumento del vencimiento del periodo de disposición del tramo B dándole como nuevo vencimiento el 30 de mayo de 2021, sin modificar el calendario de amortización; (ii) aumento del endeudamiento a través de una línea de confirming de un millón de euros, (iii) nueva estructura societaria de la Sociedad en caso de que se acogiese al régimen especial de SOCIMI.

El 31 de mayo de 2021 la Sociedad procedió a disponer del tramo B.

Los gastos financieros asociados a dicho préstamo han ascendido en 2021 a 1.883 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 156 miles de euros (1.828 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 117 miles de euros en 2020).

El tipo de interés aplicable es el Euribor a 6 meses + 1,40% y la operación está sujeta al cumplimiento de ratios financieros habituales en este tipo de operaciones: como son entre otros el ratio de cobertura al servicio de la deuda superior al 1,1x y LTV (loan to value) inferior al 65%. A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 se cumplen dichos ratios financieros.

12. Otros pasivos

El saldo de otros pasivos no corrientes corresponde al epígrafe "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento del inmueble descrito en la Nota 5, los cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.

13. Instrumentos financieros derivados

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

		Miles de euros	
		Valor razonable	
	Importe nocional	Pasivos No corrientes	
Derivados de cobertura		2021	2020
Coberturas de los flujos de efectivo			
Permutas de tipo de interés (Caixabank)	62.250	340	1.255
Total derivados de cobertura	**62.250**	**340**	**1.255**

(a) Tipos de interés

La Sociedad utiliza permutas financieras sobre tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés principalmente de sus préstamos bancarios.

Los pasivos por derivados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 recogen el valor razonable de un contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmado 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.

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

El importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto en 2021 (neto de efecto impositivo) asciende a - 631 miles de euros (- 1.316 miles de euros en 2020).

	Miles de euros	
	Ingresos / (Gastos)	
	2021	2020
Permutas de tipo de interés	(631)	(1.316)

14. Situación Fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Activos		
Activos por impuesto diferido	-	753
	-	753
Pasivos		
Impuesto sobre sociedades	-	35
Impuesto sobre el valor añadido	45	263
	45	298

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Miles euros			Miles euros		
	2021			2020		
	Aumentos	Disminuc.	Neto	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			485			338
Impuesto sobre beneficios	-	-	(753)	-	-	718
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	1.238	-	-	(380)
Diferencias temporales				1.521		1.521
Compens. de bases imponibles negativas					(1.000)	(1.000)
Base imponible (Resultado fiscal)			1.238			141

El movimiento de los activos por impuesto diferido en el ejercicio 2021 ha sido como sigue:

	Miles de Euros			
	31/12/2020	Altas	Bajas	31/12/2021
Bases Imponibles negativas	86	-	(86)	-
Gastos financieros no deducibles	667	-	(667)	-
Total activo por impuesto diferido	753	-	(753)	-

El Administrador Único, considerando el régimen de SOCIMI en el que se encuentra la Sociedad desde el 1 de enero de 2021, procedió a revertir la totalidad de los impuestos diferidos al no existir evidencia de que, bajo el régimen de SOCIMI, se fueran a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años (véase nota 4 (h)).

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, el Administrador Único de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

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

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.

   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.

   La Sociedad generó resultado en el ejercicio 2020 por importe de 338 miles de euros de los que destinó 338 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores.

   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 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 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 la Sociedad no ha acordado el reparto de dividendos.

f) Fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento.

   El inmueble Torre Diagonal One fue adquirido el 30 de mayo de 2019.

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.

El activo es Torre Diagonal One ubicado en el número 5 de la Plaça d'Ernest Lluch i Martín número 5 de Barcelona,

h) No existen 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.

15. Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas del ejercicio 2021 es el siguiente:

	2021 (miles euros)			
	Corto plazo		Largo plazo	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	-	-	5.243	-
Global One Real Estate Spain, S.A.	-	15	-	-
	-	15	5.243	-

El detalle de los saldos con partes vinculadas del ejercicio 2020 es el siguiente:

	2020 (miles euros)			
	Corto plazo		Largo plazo	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	-	34.509	-	-
Global One Real Estate Spain, S.A.	-	14	-	-
	-	34.523	-	-

El 31 de diciembre de 2020 la Sociedad y Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. acordaron el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo intercompañía (cuyo vencimiento inicial era 30 de noviembre de 2028), que estaba pendiente a dicha fecha y el 30 de marzo de 2021 la Sociedad llevó a cabo su capitalización (véase nota 9).

El 8 de junio de 2021 la Sociedad y Megaworld Land Singapore Pte Ltd suscribieron un contrato de crédito por importe máximo de 5.200 miles de euros (véase nota 8 (b)).

(b) El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es como sigue:

	Miles euros 2021		Miles euros 2020	
	Gasto	Ingreso	Gasto	Ingreso
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd		43	1.050	-
Global One Real Estate, S.A.	341		144	
Torre Espacio Castellana, S.A.U.	82	-	-	-
	423	43	1.194	-

El 27 de diciembre de 2019 la Sociedad suscribió un contrato de gestión con la sociedad del grupo Global One Real Estate Spain, S.A. La comisión de gestión asciende a 12 miles de euros más IVA mensuales.

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

(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.

El Administrador Único de la Sociedad no ha devengado retribución alguna durante el ejercicio 2021.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

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

Durante el ejercicio 2021, el Administrador Único de 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

El Administrador Único de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo, 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.

16. Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad tiene registrado como Cifra de Negocio los ingresos percibidos por el arrendamiento de las oficinas pertenecientes al edificio "Torre Diagonal" (véase Nota 5).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 todos estos servicios se han prestado en territorio nacional y en euros.

17. Otra información

(a) Personal

La Sociedad no tiene personal propio en plantilla, por lo que tiene actualmente contratados los servicios de gestión administrativa, jurídica y tributaria con terceros.

(b) Honorarios de Auditoría

El auditor de cuentas de la Sociedad es KPMG Auditores, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ascienden a 14.000 euros (en 31 de diciembre de 2020 ascendieron a 12.400 euros), con independencia del momento de su facturación.

(c) Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

18. Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 31 de diciembre de 2021.

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.

Ankasons Properties, S.L.U

Formulación de las Cuentas Anuales Abreviadas

Ejercicio 2021

El Administrador Único de la Sociedad Ankasons Properties, S.L.U, con fecha de 31 de marzo de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmante:

Administrador Único



D. Andrew Chong Buan Lim Tan

ANEXO V **Estados financieros intermedios consolidados Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Emperador Properties) e informe de revisión limitada del auditor para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**

Informe de Revisión Limitada de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

(Junto con los Estados Financieros Intermedios Consolidados de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes del periodo de 6 meses finalizado el 30.06.2022)

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

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

Al Accionista Único de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

por encargo del Administrador Único

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad") y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 30 de junio 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 las notas explicativas consolidadas correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha. El Administrador Único de la Sociedad es responsable de la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes al 30 de junio de 2022 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con lo principios y criterios contables contenidos en el mismo.

KPMG Auditores, S.L.

Gustavo Rodríguez Pereira

15 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/15476

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades dependientes

Balance intermedio consolidado a
30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	30/06/2022	31/12/2021(*)
Inversiones inmobiliarias	6	657.024	147.282
Créditos a empresas del Grupo	7 y 17	-	5.243
Inversiones financieras a largo plazo	7	19.212	960
Total activos no corrientes		676.236	153.485
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7 y 12	858	149
Créditos a empresas del Grupo	7 y 17	40.002	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	8.111	2.047
Total activos corrientes		48.971	2.196
Total activo		725.207	155.681

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades dependientes

Balance intermedio consolidado a
30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

Pasivo	Nota	30/06/2022	31/12/2021(*)
Fondos propios	9	373.030	72.873
Capital social		101.103	71.103
Prima de emisión		271.137	1.137
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(31)	(2)
Reservas en sociedades consolidadas		725	506
Resultado consolidado del periodo/ejercicio		96	129
Ajustes por cambios de valor	11	14.894	(631)
Total patrimonio neto		387.924	72.242
Deudas con entidades de crédito	10	322.996	76.713
Derivados	11	-	340
Otros pasivos no corrientes	10	5.188	1.091
Pasivos por impuesto diferido	12	-	290
Total pasivos no corrientes		328.184	78.434
Deudas con entidades de crédito	10	5.280	4.250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10 y 12	3.488	755
Periodificaciones a corto plazo		331	-
Total pasivos corrientes		9.099	5.005
Total patrimonio neto y pasivo		725.207	155.681

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresada en miles de euros)

Pérdidas y ganancias	**Nota**	**30/06/2022**	**30/06/2021(*)**
Importe neto de la cifra de negocios	14	5.510	-
Otros gastos de explotación		(2.963)	(5)
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(1.172)	-
Resultado de explotación		1.375	(5)
Ingresos financieros		85	-
Gastos financieros	10	(1.364)	-
Resultado financiero		(1.279)	-
Resultado antes de impuestos		96	(5)
Impuesto sobre beneficios	12 y 13	-	-
Resultado consolidado del periodo		96	(5)

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

A) Estado intermedio consolidado de ingresos y gastos reconocidos

	30/06/2022	30/06/2021(*)
Resultado consolidado del período	96	(5)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	15.525	(631)
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	15.525	(631)
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	15.621	(636)

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Capital social	Prima de emisión	Resultados neg. Ej anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del período / ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo final 03.09.2021(*)	**71.103**	**1.137**	**(2)**	**506**	**-**	**(631)**	**72.113**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	129	-	129
Saldo final 31.12.2021(*)	**71.103**	**1.137**	**(2)**	**506**	**129**	**(631)**	**72.242**
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	96	15.525	15.621
Operaciones con accionistas	30.000	270.000	-	-	-	-	300.000
Otros movimientos	-	-	-	61	-	-	61
Distribución resultado del ejercicio anterior	-	-	(29)	158	(129)	-	-
Saldo final 30.06.2022	**101.103**	**271.137**	**(31)**	**725**	**96**	**14.894**	**387.924**

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresado en miles de euros)

	Nota	30/06/2022	30/06/2021(*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**96**	**(5)**
Ajustes del resultado		**2.451**	**-**
Amortización del inmovilizado (+)	6	1.172	-
Ingresos financieros (-)		(85)	-
Gastos financieros (+)		1.364	-
Cambios en el capital corriente		**1.606**	**5**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(709)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(126)	5
Otros pasivos corrientes (+/-)		331	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.010	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(1.279)**	**-**
Cobro de intereses (+)		85	-
Pagos de intereses (-)		(1.364)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**2.774**	**-**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cobros por desinversiones (+)		**(40)**	**-**
Créditos con empresas del grupo y asociadas (+/-)		(40)	-
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		**(40)**	**-**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**4.935**	**-**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+/-)		4.935	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(1.605)**	**-**
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.605)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**3.330**	**-**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**6.064**	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		2.047	60
Efectivo o equivalentes al final de periodo		**8.111**	**60**

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

1. Información general

a) Sociedad dominante

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante "la Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el día 16 de octubre de 2019 como sociedad limitada. Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogió a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación retroactiva a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modificó su denominación social a la actual, es decir, 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.U., 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 accionista único la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd..

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. tiene como objeto social 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 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.

El Accionista Único de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2022 es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

1.1. Régimen SOCIMI

Con fecha 3 de septiembre 2021, el 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 mantiene participaciones en las siguientes 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.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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 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.

   A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

   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.

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.

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.

   A la fecha se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

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.0

   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.

   La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de éstas 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.

   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 periodo impositivo.

   Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

   La totalidad de las acciones de la Sociedad se estima coticen en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), a partir del próximo mes de noviembre de 2022, por lo que no figura cumplido aún este requisito.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, 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 el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, las sociedades que han generado beneficio durante dicho ejercicio no han distribuido beneficios a la Sociedad Dominante.

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, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no cumple todos de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, pero se encuentra dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción de aplicación de este régimen.

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, pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junta con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que, en su caso, resultaran procedentes.

b) Sociedades dependientes

A 30 de junio 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 y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, así como el método aplicado para su consolidación:

2022

Sociedades	País	Domicilio Social	Auditor	Fecha de incorporación	Participación (%)
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	España	(1)	KPMG	-	Dominante
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	KPMG	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	KPMG	10 de junio de 2022	100%

2021

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

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

A 30 de junio de 2022 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada.

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.

2. BASES DE LA PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Los presentes estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (en adelante los Estados Financieros Intermedios) se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad Dominante.

Dichos Estados Financieros Intermedios consolidados se presentan de acuerdo con lo 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 Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 de 12 de enero por los que se modifican el PGC de 2007.
- 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.

- 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 Socledades 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 Grupo ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad Dominante, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios consolidados se muestran en miles de euros, salvo mención expresa.

(b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios para mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo.

(c) Aspectos críticos de la valoración e incertidumbre. Estimaciones y juicios contables.

La preparación de los Estados Financieros Intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Deterioro de activos financieros

El Administrador Único de la Sociedad Dominante 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 os citados flujos, así como 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 el Administrador Único de la Sociedad Dominante ha encargado a expertos independientes la realización de la 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.

Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Administrador Único realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Para el ejercicio 2022 la estimación del Administrador Único es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades.

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, la estimación realizada por el Administrador de las sociedades del Grupo procede a reestimar la situación y duración de los contratos de arrendamiento en cada cierre.

(d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, algunas partidas de estos estados intermedios consolidados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios consolidados.

(e) Cambios en estimaciones contables

Durante el periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios en las estimaciones contables.

(f) Comparación de la información

La obligación de presentar los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados la establece la Circular 1/2020 "Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Segmento BME Growth de BME MFT Equity".

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

El Administrador Único de la Sociedad presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas explicativas, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, excepto para el balance cuya comparativa es al 31 de diciembre de 2021.

En relación con las cifras comparativas presentadas al 30 de junio de 2021 de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado intermedio de ingresos y gastos reconocidos y del estado de flujos de efectivo intermedio, las mismas corresponden a las de la Sociedad Dominante Emperador Properties Socimi, S.A.U. debido a que a dicha fecha todavía no existía el Grupo (véase nota 1 b)).

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y aprobada 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 2021 de la Sociedad a presentar al Accionista Único para su aprobación es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 distribuible 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

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios consolidados son los siguientes:

4.1. 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 perdidas 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 período intermedio terminado al 30 de junio 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 Singapore Pte. Ltd, decidió aumentar el capital social de la Sociedad por importe de 30 millones de euros con prima de emisión por 270 millones 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 71.043.406 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.LU.. por importe de 71.043.406 euros y una prima de emisión por importe de 1.136.807 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.

4.2. 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, coma 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.

4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio consolidado de los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones destinadas total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(i) Reconocimiento inicial

Las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia consolidada Los costes de renovación, ampliación o mejora de las inversiones inmobiliarias, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

(ii) Amortizaciones

Las inversiones inmobiliarias, netas en su caso del valor residual de las mismas, se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que el Grupo espera utilizarlas.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	75
Instalaciones técnicas y otros	Lineal	10

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado 4.4.

4.4. 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.

4.5. ARRENDAMIENTOS

(i) Contabilidad del arrendador

Las sociedades que conforman el Grupo tienen suscritos contratos de arrendamiento respecto de los activos inmobiliarios de los que son titulares. También tienen suscritos otros tipos de contratos de cesión de uso de espacios de dichos activos inmobiliarios.

Los contratos de arrendamiento en los que las sociedades que conforman el Grupo transfieren a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultados de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4.3 Inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

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.

4.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo 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, pasivo financiero o instrumento de patrimonio.

El Grupo 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 valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.
El Grupo clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;

- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura;

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida en que se incurren.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el Grupo valora los activos financieros a su valor razonable registrando las variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

2. Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si el Grupo 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.

3. 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.

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.

4. Activos financieros a coste

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 el Grupo 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.

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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 el Grupo 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

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

Por el contrario, el Grupo 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.

El Grupo 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.

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.

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.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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.

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.

Baja y modificaciones de pasivos financieros.

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

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 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 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.

Intereses y dividendos

El Grupo reconoce los intereses y dividendos 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 memento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisici6n, minaran el valor cantable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificaci6n de los instrumentos.

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).

4.7. 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.

4.8. PROVISIONES

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo 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.

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.

4.9. 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 publicaci6n 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 conformar 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 An6nimas Cotizadas de Inversi6n 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 O 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 1 O 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 transmisi6n o reembolso de la participaci6n en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicaci6n de dicho régimen.

El Administrador Único de la Sociedad Dominante monitoriza 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.

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 par los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en las que se espera realizar los activos o pagar las 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 las activos o liquidar los pasivos.

4.10. INGRESOS Y GASTOS

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.

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.

4.11. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

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

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

- Los actives se clasifican coma 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 las doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros actives líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces 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.

4.12. MEDIOAMBIENTE

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.

4.13. TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Las transacciones entre empresas del grupo excluidas 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.

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.
+
A juicio del Administrador Único 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 nocionales 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 riego 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 39.872 miles de euros, es decir el activo corriente supera al pasivo corriente por dicho importe.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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 durante el periodo intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
Saldo a 31.12.2021				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
Valor Neto Contable	**45.311**	**101.229**	**742**	**147.282**
Altas	259.557	250.651	706	510.914
Dotación a la amortización	-	(1.087)	(85)	(1.172)
Saldo a 30.06.2022				
Coste	304.868	355.919	2.262	663.049
Amortización acumulada	-	(5.126)	(899)	(6.025)
Valor Neto Contable	**304.868**	**350.793**	**1.363**	**657.024**

El Grupo ha dado de alta una nueva inversión inmobiliaria durante este periodo intermedio de seis meses por importe de 510.914 miles de euros. Las altas 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 motos. 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 30 de junio 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 82,06% del total de superficie alquilable.

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

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
Saldo a 03.09.2021				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Valor Neto Contable	-	-	-	-
Altas	45.311	105.268	1.556	152.135
Dotación para la amortización	-	(4.039)	(814)	(4.853)

Saldo a 31.12.2021				
Coste	45.311	105.268	1.556	152.135
Amortización acumulada	-	(4.039)	(814)	(4.853)
Valor Neto Contable	**45.311**	**101.229**	**742**	**147.282**

El Grupo ha dado de alta 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.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración Nº2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoria 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 neto contable, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

El valor de mercado de los inmuebles ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las últimas valoraciones de los inmuebles en propiedad del Grupo, por expertos independientes, se han realizado con fecha 30 de junio de 2022.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado" siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración, 10ª edición.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder 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.

La metodología de valoración adoptada en el presente periodo intermedio de seis meses para la determinación del valor razonable fue el método de descuento de flujo de caja.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de las valoraciones antes mencionadas. El Administrador Único de la Sociedad dominante considera que la diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado cuenta con el margen suficiente para

no ser necesario registrar deterioros en los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe 367 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

d) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los activos cuentan con todos los seguros en vigor.

e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 30 de junio de 2022 es como sigue (en miles de euros):

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Neto
Torre Emperador Castellana	17,94%	106.203	(13.134)	93.069
Torre Diagonal One	9,18%	13.838	(443)	13.395

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 intermedia consolidada al 30 de junio de 2022 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

	30.06.22	30.06.21
Ingresos por arrendamiento	4.200	-
Refacturación de gastos	1.310	-
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.141)	-
Gastos directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	(822)	(5)

f) 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., por importe máximo de 90.000 miles de euros y que está garantizado, entre otros, por la hipoteca sobre 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., por importe máximo de 257.000 miles de euros y que está garantizado entre otros, por la hipoteca sobre el inmueble "Torre Emperador Castellana" (véase nota 10).

7. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	30-jun-2022		31-dic-2021	
Activos financieros a coste amortizado	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Inversiones financieras a largo plazo	19.212	-	960	-
Derivados (nota 11)	14.958	-	-	-
Depósitos y fianzas	4.254	-	960	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	369	-	92
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	-	40.002	5.243	-
	19.212	**40.371**	**6.203**	**92**

a) Inversiones financieras a largo plazo

Instrumentos financieros derivados

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).

Depósitos y fianzas

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.

b) Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, 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 vencimiento 3 de febrero de 2023 y 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 30 de junio de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 28.193 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 6.527 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021, Ankasosn Properties, S.L.U. 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 miles de euros, el 2 de julio de 500 miles de euros y el 27 de julio de 500 miles de euros adicionales.

A 30 de junio de 2022 el importe total del préstamo concedido asciende a 5.200 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 82 miles de euros. (43 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La clasificación de activos por vencimiento a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente (en miles de euros):

30 de junio de 2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto					
Derivados (nota 11)	48	-	-	2.630	12.280
Activos financieros a coste amortizado					
Depósitos y fianzas	-	960	3.294	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	369	-	-	-	-
Créditos a empresas del grupo (nota 17)	40.002	-	-	-	-
	40.419	**960**	**3.294**	**2.630**	**12.280**

31 de diciembre de 2021	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 17)	-	5.243	-	-	-
	92	**5.243**	**960**	**-**	**-**

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2022 asciende a 8.111 miles de euros (2.047 miles de euros a 31 de diciembre de 2021)

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. PATRIMONIO NETO

a) Capital Social y prima de emisión

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 71.043 miles de euros, dividido en 71.043.406 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.

De esta forma a 30 de junio de 2022 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 101.103 miles de euros, dividido en 101.103.406 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.

El 100% del capital social de la Sociedad Dominante es propiedad de Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 30 de junio de 2022.

b) Reservas

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2021 y a 30 de junio de 2022 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

c) Reservas consolidadas

El detalle por sociedades de las reservas en sociedades consolidadas es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30.06.2022	31.12.2021
Ankasons Properties, S.L.U.	664	506
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	-
Total	**664**	**506**

d) Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30.06.2022		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(576)	-	(576)
Ankasons Properties, S.L.U.	713	-	713
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	(41)	-	(41)
Total	**96**	**-**	**96**

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

10. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	Miles de Euros			
Pasivos financieros a coste amortizado	30-jun-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito	322.996	5.280	76.713	4.250
Otros pasivos no corrientes	5.188	-	1.091	-
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	-	3.025	-	711
Pasivos financieros a valor razonable				
Derivados (nota 11)	-	-	340	-
Total pasivos	328.184	8.305	78.144	4.961

i) 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 30 de junio de 2022 es de 79.180 miles de euros y 248.608 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado por 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 de Euribor a 6 meses + 1,40% y el tipo de interés efectivo es del 2,63%.

El segundo de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, 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%.

A 30 de junio de 2022 los gastos financieros asociados a dichos préstamos han ascendido a -1.364 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 487 miles de euros (1.883 miles de euros y los intereses devengados y no vencidos a 156 miles de euros en 2021).

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 60%. A cierre 30 de junio de 2022 se cumplen dichos ratios financieros.

ii) El epígrafe de "otros pasivos no corrientes" recoge tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 30 de junio 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.

iii) El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio 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 30 de junio de 2022 es como sigue:

		Miles de euros
		Valor razonable
Derivados de cobertura	Importe nocional	Activo no corriente
Coberturas de los flujos de efectivo		30-jun-22
Permutas de tipo de interés	314.980	14.958
Total derivados de cobertura	314.980	14.958

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

		Miles de euros
		Valor razonable
Derivados de cobertura	Importe nocional	Activo no corriente
Coberturas de los flujos de efectivo		31-dic-21
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 30 de junio de 2022 que eran pasivos por derivados a 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.

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 30 de junio 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 14.894 miles de euros (631 miles de euros en 2021).

	Miles de euros	
	Ingresos / (Gastos)	
	30-jun-2022	31-dic-2021
Permutas de tipo de interés	14.894	(631)

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros			
	30-jun-22		31-dic-21	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	-	-	-	-
Activo por impuesto corriente	-	248	-	-
Otros créditos con las AA.PP.	-	241	-	57
	-	489	-	57
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	-	-	290	-
Otras deudas con las AA.PP.	-	463	-	44
	-	463	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 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 Administrador Único de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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.U., (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.

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, el Administrador Único de la Sociedad Dominante considera que cualquier pasivo que pudiera surgir en relación con las comprobaciones fiscales efectuadas por la Administración Tributaria por el asunto antes mencionado, no tendría en ningún caso un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2022.

13. EXIGENCIAS NORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En 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 los siguientes aspectos:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad se constituyó el 16 de octubre de 2019, obteniendo perdidas en los ejercicios 2019 y 2020, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.

b) Reservas procedentes de ejercicios en las 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.

Par las motives indicados en el apartado anterior, no figuran reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

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 del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio.

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No hay dividendos distribuidos con cargo a beneficio de cada ejercicio o a reservas.

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

- Edificio de oficinas denominado "Torre Emperador" situado en Paseo de la Castellana 259-D incorporado al Grupo el 7 de junio de 2022 a través de la incorporación de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. (anteriormente denominada Torre Espacio Castellana, S.A.U).

- Edificio de oficinas denominado "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona incorporado al Grupo el 3 de septiembre de 2021 a través de la incorporación de la sociedad Ankasons Properties, S.A.U.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

h) 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 perdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica.

14. INGRESOS

a) Información por segmentos de negocio

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.

b) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos geográficos

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

	30-jun-22	30-jun-21
Barcelona	4.118	-
Madrid	1.392	-
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-

c) Importe neto de la cifra de negocios por segmentos de actividad

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

	30-jun-22	30-jun-21
Arrendamiento de inmuebles	4.200	-
Refacturación de gastos	1.310	-
Importe neto de la cifra de negocios	5.510	-

d) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 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) Avales

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado avales a terceros.

16. COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las Sociedades 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:

	Euros	
	30.06.22	31.12.21
Hasta un año	21.907	5.292
Entre uno y cinco años	67.071	19.626
Más de cinco años	11.328	6.200
	100.306	31.118

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) Operaciones realizadas durante el ejercicio con sociedades del grupo y partes vinculadas

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

	30.06.22		30.06.21	
(Miles de Euros)	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	45	732	-	-
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	85	-	-	-
TOTAL	130	732	-	-

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.

b) Saldos con sociedades del grupo y partes vinculadas

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

(Miles de Euros)	30.06.22		31.12.21	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
No corrientes				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	37.421	-	5.243	-
Corrientes				
Global One Real Estate S.A.	2.581	-	-	15
Total	40.002	-	5.243	15

A 30 de junio de 2022 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 37.421 miles de euros de los 33.393 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados. Las fechas de vencimiento de sendos préstamos tendrán lugar el 3 de febrero de 2023 (véase Nota 7 (b)).

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.

18. RETRIBUCIONES A ADMINSITRADOR ÚNICO Y ALTA DIRECCIÓN

a) Retribución al Administrador Único

El Administrador Único no ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

b) Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección ya que no tiene personal y adicionalmente ni durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 ni durante el periodo de D meses 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 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, dichas funciones se ven delegadas en el Administrador Único de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad del grupo Global One Real Estate Spain, S.A., que presta sus servicios a la sociedad.

c) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

El Administrador Único de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas al mismo, 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 TRLSC.

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.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Las Sociedades del Grupo son auditadas por KPMG Auditores, S.L. Los honorarios devengados por esta sociedad durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 28.000 euros y no se han devengado honorarios por otros servicios de verificación durante ambos periodos.

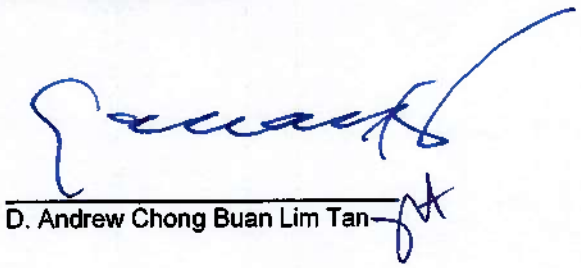
21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 30 de junio de 2022 salvo por lo mencionado a continuación:

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania. A la fecha de estos Estados Financieros Intermedios consolidados el Grupo tiene un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia alguna en los territorios o áreas geográficas involucradas en el conflicto. No obstante y dada la situación de incertidumbre que existe en la actualidad en los mercados y que ha provocado inestabilidad en el mercado de materias de primas, así como ha derivado en una crisis energética que ha impulsado un incremento del precio de las principales fuentes energéticas, la Dirección de la Sociedad se encuentra en continuo análisis y monitorización de los efectos que puedan derivarse de los impactos que el conflicto pueda tener en el mercado de materias primas y fuentes energéticas.

El Administrador Único de la Sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha 10 de septiembre 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, procede a formular los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Administrador Único



D. Andrew Chong Buan Lim Tan

ANEXO VI Informes de valoración de los activos de la Compañía

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation



Informe y Valoración
ONE DIAGONAL TOWER
Plaça D´Ernest Lluch I Martin 5
08019, BARCELONA

Diego Vilaró Colaianni
Director de Operaciones Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Motivo: Visado Digital
Fecha: 19/07/2022 18:46:57

Real Estate Advisory Services

Cliente: ANKASONS PROPERTIES SLU
Nº Expediente: 20-006258-01
Finalidad: Uso interno
Fecha: 30 de junio de 2022

Índice

Índice 2
Alcance del Trabajo 4
1. Identificación y Estatus del Valorador 5
2. Identificación del Cliente 5
3. Finalidad de la Valoración 5
4. Identificación del Activo a Valorar 5
5. Bases de Valoración 5
6. Fecha de Valoración 6
7. Alcance de la Investigación 6
8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas 6
9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación 7
10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS) 7
11. Fecha del Informe de Valoración 7
Informe Descriptivo 8
1. EL ACTIVO 9
1.1. Ubicación 9
1.2. Descripción 10
1.3. Superficies 11
1.4. Estado de Conservación 12
1.5. Consideraciones Medioambientales 12
1.6. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos 12
1.7. Condiciones del terreno 12
2. LEGAL 13
2.1. Urbanismo 13
2.2. Situación Jurídica 14
2.3. Situación Arrendaticia 15
3. ANÁLISIS DE MERCADO 18
3.1. Entorno Económico 18
3.2. Mercado de Oficinas Nacional 24
3.3. Mercado de Oficinas en Barcelona 24
3.2. Mercado Nacional de Inversión Oficinas 29
3.4. Operaciones de Inversión de Oficinas en Barcelona 31
Valoración 34

4. VALORACIÓN 35
4.1. Método de Valoración 35
4.2. Consideraciones de Valoración 36
4.3. Análisis DAFO 39
4.4. Valor de Mercado 40
Anexos 41
A.1. Planos de localización 42
A.2. Fotografías 44
A.3. Planos 51
A.4. Licencias 77
A.5. Referencia Catastral 78
A.6. Nota simple de fecha 28 de mayo de 2019 (desactualizada) 79
A.6. Tenancy Schedule & Rent Roll 83
A.7. Cash Flow 84
A.8. Principios generales adoptados 85

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de actualización de valoración ha sido preparado por Julio Gallego Tortuero, MRICS, y supervisado por Diego Vilaró Director de Advisory Services de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración

2. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad **ANKASONS PROPERTIES SLU**

3. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es **Uso Interno.**

4. Identificación del Activo a Valorar

De acuerdo con su instrucción, hemos realizado las investigaciones pertinentes con el fin de proporcionarle un informe de valoración de mercado bajo estándares RICS en relación con el inmueble ONE DIAGONAL TOWER ubicada Plaça D´Ernest Lluch I Martin, 5, 08019 BARCELONA, y 71 plazas de aparcamiento en cesión de Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM adjuntos al edificio, con el alcance y supuestos de valoración detallados más adelante en este informe.

5. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book") vigentes desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

Supuestos

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apartados de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

6. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **30 de junio de 2022.**

7. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la inspección visual interna y externa de los inmuebles y el análisis de la información suministrada. Los inmuebles objeto de valoración ha sido inspeccionado por Carlos Peñalba, técnico competente de Gesvalt, el día 16 de febrero de 2022.

8. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

Para la elaboración de este informe hemos dispuesto de la siguiente Información, que se incluye en el Anexo:

- Referencias catastrales.
- Cuadro de Arrendamientos completo a junio de 2022.
- Copia de la Licencia de Ocupación.
- Capex de 2021 y estimación para 2022.
- Copia de contratos de arrendamiento y gestión en vigor.
- Presupuesto de Gastos Comunes de 2022.
- Planos de planta.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad es completa y correcta para el informe solicitado. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

9. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere, y las conclusiones se basan en información facilitada por la Compañía y otras fuentes. Asimismo, GESVALT no será responsable ante ningún tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de GESVALT.

10. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book") vigentes desde el 31 de enero de 2022.

11. Fecha del Informe de Valoración

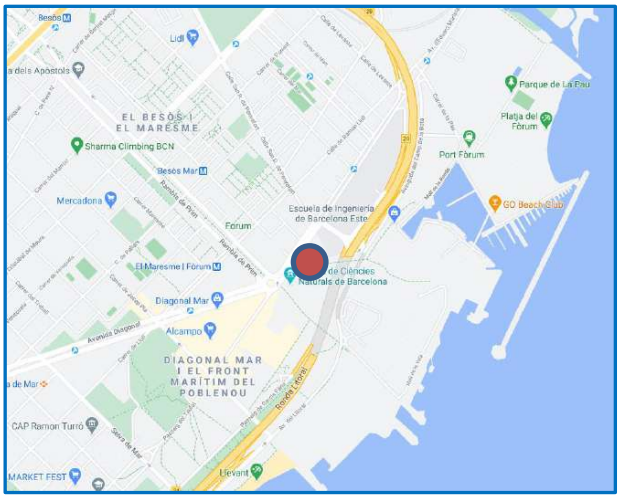
El presente documento se emite con fecha 19 de julio de 2022.

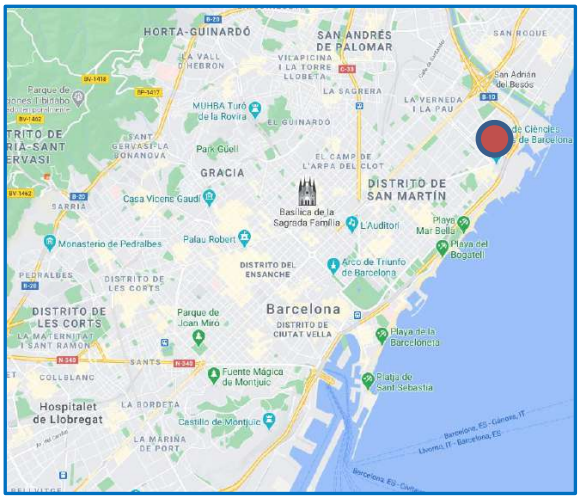
Informe Descriptivo

1. EL ACTIVO

1.1. Ubicación

El inmueble objeto de valoración se ubica en el número 5 de la Plaça d'Ernest Lluch i Martín, al noreste del casco urbano de la ciudad de Barcelona y a escasos metros de la línea de costa, en el distrito de Sant Martí. El inmueble, se ubica junto al tramo inicial de la Avenida Diagonal, una de las principales arterias de Barcelona, y establece de alguna forma una frontera entre el casco urbano y los grandes espacios públicos de la zona del Fórum.





El inmueble se ubica en el extremo Norte de la zona de oficinas de Barcelona conocida como 22@, la cual se desarrolla en el barrio de Poble Nou y queda delimitada por la Avenida Diagonal al Norte, la Ronda Litoral al Este y la Carrer de la Marina al Sur.

El 22@ se ha consolidado como una de las zonas de oficinas más atractivas de la ciudad de Barcelona, siendo el foco la mayor parte de la demanda tanto ocupacional como de inversión, así como de desarrollo de nueva oferta. No obstante, el entorno inmediato al inmueble objeto de valoración también cuenta con un notable componente residencial, tanto consolidado como de nueva promoción, así como una fuerte implantación de otros usos terciarios (comercial y hotelero) entre los que destacan el centro comercial Diagonal Mar y los hoteles Hilton Barcelona y AC Forum.

El inmueble dispone de excelentes accesos mediante transporte privado teniendo en cuenta su ubicación junto a la Avenida Diagonal, que atraviesa la ciudad de Este a Oeste, así como a la vía de circunvalación B-10 / Ronda Litoral. El inmueble también se ubica cerca del tramo final de la Rambla Prim, vía de conexión rápida hacia la Gran Via de les Corts Catalanes, otra de las principales arterias de Barcelona, la cual cruza la ciudad desde el Besòs al Llobregat.

En cuanto al transporte público, la estación de metro de El Maresme/Fórum (L4) se encuentra próxima al inmueble. Igualmente, las líneas de autobuses urbanos 7, 136, H16, V29, V31 y V33 cuentan con paradas en las inmediaciones del inmueble. Finalmente, el Tramvia de Barcelona tiene estación justo frente al acceso principal del edificio (parada "Fórum" de la T4, que conecta Ciutadella/Villa Olímpica con la Estación de Sant Adrià).

Las estaciones de tren de Plaça Catalunya y de Estació de Sants, con trayectos de corta, larga distancia y de AVE, están situadas a 8km y 10km, respectivamente de la propiedad. Está en construcción el intercambiador multimodal de la estación Barcelona-La Sagrera, ubicado entre los distritos Sant Martí y Sant Andreu a una distancia de unos 4 km de la torre, se estima que entrará en servicio en 2023.
El aeropuerto de Barcelona, El Prat, está a 22 km y en torno a unos 25 minutos en coche de la propiedad.

La terminal del puerto de Barcelona (puerto de cruceros turístico), está a 6 km y en torno a unos 10 minutos en coche de la propiedad.

1.2. Descripción

El inmueble objeto de valoración es un edificio exclusivo de oficinas (conocido como One Diagonal Tower) construido en 2010 que cuenta con 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento (196 plazas) y 24 plantas sobre rasante. Se trata de un edificio exento de gran representatividad que cuenta con fachada de muro cortina bajo una estructura perimetral de acero laminado blanco. También constituye objeto de valoración 75 plazas de aparcamiento operadas por la Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM y sobre las que el cliente dispone de un contrato de cesión de uso. El acceso al aparcamiento privativo del edificio se realiza de forma conjunta con el acceso al aparcamiento B:SM.

El inmueble dispone de dos accesos peatonales a nivel de planta baja, en la que se ubican el hall de acceso, una pequeña cafetería así como diversas salas de control y vigilancia. El resto de plantas sobre rasante se destinan a oficinas, a excepción de las plantas 2 y 3 que acogen diversas salas de usos múltiples y un auditorio y la planta 13 que se usa enteramente como planta técnica.

Se trata de plantas diáfanas de forma trapezoidal y con una superficie de entre 1.200 y 1.400 m2 aproximadamente en las que el espacio de oficinas se desarrolla en torno a un núcleo de comunicación vertical con cinco ascensores, un montacargas y dos escaleras. Junto al núcleo de comunicación se ubican también dos grupos de aseos con acceso directo desde el espacio de oficinas. La planta 17 dispone de una zona club, a partir de la cual se abre un hueco vertical en la zona posterior.

Además de los ascensores del núcleo central de comunicación vertical, el inmueble dispone de (i) dos ascensores laterales que llegan únicamente hasta la planta tercera, con acceso directo al hall del auditorio; (ii) dos ascensores que comunican la planta baja con las plantas bajo rasante y (iii) un ascensor con entrada independiente desde la fachada que da acceso al aparcamiento de B:SM antes comentado.

Las oficinas disponen de suelo técnico, falso techo, sistema de detección de humos y rociadores. El edificio cuenta además con conexión a la red Districlima, la red urbana de calor y frío del 22@ que aprovecha vapor procedente de la incineración de residuos urbanos y condensa sus equipos mediante agua de mar, con la que alimenta la climatización de las oficinas.

En conclusión, el inmueble objeto de valoración es un edificio de oficinas moderno, de icónico diseño, de gran representatividad y visibilidad y que ofrece oficinas de flexibles y de excelente calidad.

1.3. Superficies

En base a la información facilitada por el cliente, entendemos que la superficie alquilable del inmueble objeto de valoración es de 26.579 m2 distribuidos de la siguiente manera:

Planta	Superficie (m²)
Sótano 1 (almacén)	487
Sótano 2 (almacén)	164
Baja	134
1	519
2	-
3	-
4	1.334
5	1.255
6	1.336
7	1.278
8	1.2079
9 a 12	1.419
13	-
14 a 17	1.419
18 y 19	1.306
20 y 21	1.305
22	1.219
23	1.000
TOTAL	**26.579**

Adicionalmente, el inmueble cuenta aproximadamente con 170 plazas de aparcamiento para coche y 26 para motocicleta (de uso privativo) También constituye objeto de valoración 71 plazas de aparcamiento de las 123 operadas por la Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM y sobre las que el cliente dispone de un contrato de cesión de uso.

1.4. Estado de Conservación

El inmueble objeto de valoración es un edificio de reciente construcción en el que se llevan a cabo obras de mantenimiento, mejora y modernización de forma regular por lo que se encuentra en un excelente estado de conservación.

De hecho, en base a la información facilitada por el cliente, entendemos que en 2021 la propiedad invirtió en torno a EUR 1,5 mill. en obras destinadas a mejoras en zonas comunes y adaptación de las plantas 1 y 4 del inmueble para prestar servicios de co-working.

En 2022, están previstas obras de acondicionamiento y mejora por importe de 240.000 euros aproximadamente.

No obstante, la inspección a los inmuebles se ha realizado con el único motivo de llevar a cabo la valoración, no hemos recibido instrucciones para realizar un estudio o due diligence sobre las condiciones de la estructura del edificio, prueba de instalaciones, o cualquier otro tipo de investigación para determinar si se han utilizado materiales nocivos o contaminantes en la construcción del inmueble.

1.5. Consideraciones Medioambientales

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o pueda existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores.

1.6. Riesgos de inundación, fuego y de seísmos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

1.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

2. LEGAL

2.1. Urbanismo

Observaciones Sobre el Ámbito de las Comprobaciones Urbanísticas

Todas nuestras investigaciones se han llevado a cabo desde un punto de vista informal, en la página web del Ayuntamiento. No obstante, cabe señalar que toda esta información que es a título informativo y no tiene carácter vinculante.

Planeamiento

Hemos accedido de forma telemática al PIU (Portal d'Informació Urbanística) de l'Ajuntament de Barcelona para obtener información del Plan General de Ordenación Urbana de Barcelona (PGOUM) de 1976 que, a fecha de valoración, regula el desarrollo, edificaciones y suelo de la ciudad de Barcelona y sus alrededores.

De acuerdo con la información obtenida, la edificación tiene una clave 18D con calificación de Zona d'ordenació volumètrica específica. Se encuentra regulada por el PMU per a l'ordenació dels terrenys situats a la Plaça d'Ernest Lluch nº 5, Código plan B0927 (Aprobación definitiva20/07/2007 (BOPB 21/08/2007).

Esto significa que se trata de una edificación con volumetría específica de configuración flexible con uso de oficinas sobre rasante y aparcamiento bajo rasante o bien cualquier otro uso admitido en planta sótano por las NN.UU. del PGM.



Fuente: Portal d'Urbanisme de Barcelona.

Licencias

El cliente nos ha facilitado copia de la Licencia de Ocupación otorgada por el Ayuntamiento de Barcelona con fecha 17 de noviembre de 2010.

Se adjunta la Licencia en el ANEXO.

A los efectos de la valoración hemos asumido que hemos asumido que la propiedad cuenta con todas las licencias reglamentarias requeridas en relación con la edificación, uso y actividad y que la propiedad cumple con la normativa urbanística y está libre de cargas e impuestos urbanísticos que puede tener un impacto negativo en su valor.

2.2. Situación Jurídica

No ha sido proporcionada Nota Simple. De acuerdo con la información contenida en el contrato de arrendamiento, que incorpora Nota Simple de fecha 28 de mayo de 2019 (desactualizada), la propiedad comprende la siguiente unidad registral:

Nº de Finca: 53.766 del Registro de la Propiedad de Barcelona 21
Título: 100% del pleno dominio.

Referencia Catastral: 4949428DF3844H0001SU

Adicionalmente a las plazas de aparcamiento localizadas en la finca anterior, el arrendatario tienen suscrito con la Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM un contrato de cesión de uso por un total de 123 plazas, de las que ocupa 71 plazas, de las que ha cedido su posición a favor del arrendador en el contrato de cesión anteriormente mencionado. Las 71 plazas descritas forman parte del perímetro de la valoración. No ha sido facilitado el contrato de cesión.

A los fines de la valoración, se ha considerado que la propiedad analizada tiene título válido y correcto según se describen anteriormente y están libres de cualquier tipo de carga que pudieran tener un impacto negativo en el valor o en la posible comercialización del inmueble objeto de valoración.

2.3. Situación Arrendaticia

En base a la información facilitada por el cliente (Rent Roll de junio 2022), entendemos que hay un total de 5.563 m2 de oficinas (21% del total) así como 60 plazas de aparcamiento para coche y 8 para moto vacías a fecha de valoración.

Planta	Superficie m2
Baja	134
5	1.255
6	1.336
12	1.419
17	1.419
TOTAL	**5.563**

El resto de la superficie de oficinas y plazas de aparcamiento del inmueble se encuentra ocupada por cinco empresas diferentes: cuatro de ellas cuentan con contratos de arrendamiento estándar (entre las que destaca , que ocupa el 59% de la superficie arrendada) mientras que la restante ( ) cuenta con un contrato de gestión.

Respecto al contrato con , se trata de un contrato de gestión a terceros del espacio de oficinas situados en las plantas 1 y 4 del inmueble (1.853 m2) así como de 10 plazas de aparcamiento, con el objeto de desarrollar los servicios de co-working.

Se trata de un contrato firmado el 1 de julio de 2021 con una duración inicial de 5 años prorrogable tácitamente por periodos de 2 años siempre que ninguna de las partes comunique fehacientemente la intención de darlo por terminado con al menos dos meses de antelación. No obstante, a partir de la segunda anualidad, podrá dar por resuelto el contrato de gestión si, durante dos trimestres consecutivos, la facturación es cero o inferior por la aplicación de las liquidaciones trimestrales a cuenta.

En relación con los contratos de arrendamiento en vigor, el cliente nos ha facilitado copia de los mismos. Se trata de contratos que se ajustan a los estándares actuales del mercado y permiten recuperar de los inquilinos la totalidad de los gastos comunes del inmueble, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La siguiente tabla recoge un resumen de las principales clausulas de los contratos de arrendamiento y gestión en vigor.

Inquilino	Objeto	Renta Actual (EUR/mes)	Plazo (años)	Revisiones de Renta
	11.698 m2 (oficinas S/R) 487 m2 (oficinas sótano 1) 164 m2 (almacén sótano 2) 93 pk + 62 pk B:SM	291.944	10+2+2+2 desde 30-05-2019	IPC (1 Junio)
	4.257 m2 + 6 pk	104.517	5 desde 1-10-2019	IPC (1 Febrero)
	1.279 m2+ 22 pk	34.340	4+1 desde 1-11-2019	IPC (1 Febrero)
	1.278 + 10 pk	32.314	4+1 desde 15-01-2020	IPC (1 Febrero)
	1.853 + 10 pk	n.a.	5+2+2… desde 01-07-2021	n.a.

En relación con el contrato de gestión firmado con , se trata de un contrato firmado el 1 de Julio de 2021 con una duración inicial de 5 años prorrogable tácitamente por periodos de 2 años siempre que ninguna de las partes comunique fehacientemente la intención de darlo por terminado con al menos dos meses de antelación. No obstante lo anterior, a partir de la segunda anualidad, podrá dar por resuelto el contrato si durante dos trimestres consecutivos la facturación es cero o inferior por la aplicación de las liquidaciones trimestrales a cuenta.

En cuanto al contrato de arrendamiento firmado con destacar que incluye las siguientes ventanas de salida u opciones de desistimiento parcial (mediando preaviso de 3 meses):

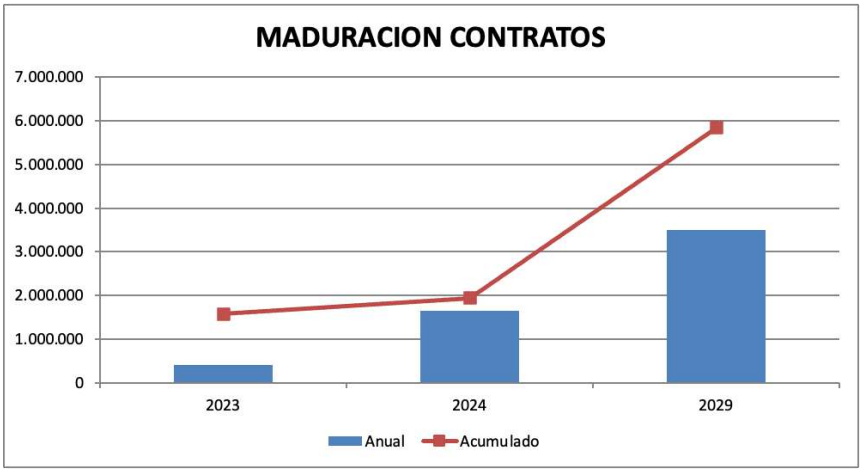
- Al inicio de la cuarta anualidad, podrá liberar hasta 2 plantas de oficina
- Al inicio de la séptima anualidad, podrá liberar hasta 3 plantas de oficina
- Al inicio de la primera prórroga, podrá liberar hasta 2 plantas de oficina
- Al inicio de la segunda prórroga, podrá liberar hasta 3 plantas de oficina

Las ventanas de salida descritas son acumulables y relativas sólo a plantas completas y continuas.

Destacar también que tiene suscrito con la Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM un contrato de cesión de uso por un total de 123 plazas de las cuales ocupa 71 plazas. No obstante, ha cedido su posición a favor del arrendador en el contrato de cesión anteriormente mencionado. Las 71 plazas descritas forman parte del perímetro de la valoración.

La **renta mensual** que genera el inmueble a fecha de valoración asciende a **463.115 euros** (5.557.383 euros en términos anuales). Adicionalmente, abona una cantidad mensual por el uso de su logotipo en la fachada del inmueble (11.130 euros).

Por otro lado, el plazo medio de maduración de los contratos de arrendamiento en vigor es de 5,07 años (teniendo en cuenta los plazos de obligado cumplimiento).



El plazo medio de maduración de los contratos en vigor es muy elevado. No obstante, se trata de una cifra que queda distorsionada en cierta medida por el notable peso de en el porcentaje de superficie ocupada y en el de renta contractual y por el hecho de que el plazo de obligado cumplimiento de su contrato finaliza en 2029.

De esta manera, hay que destacar que un 32% de la superficie arrendada (que representa aproximadamente un 37% de la renta contractual en vigor) podría quedar desocupada antes de Octubre de 2024. Además, hay que considerar también que la gráfica anterior no tiene en cuenta las opciones de desistimiento parcial de antes mencionadas. De hecho, acaba de ejecutar el desistimiento parcial pactado en contrato para el inicio de la cuarta anualidad y ha vaciado a fecha 31 de Mayo de 2022 dos plantas de oficinas (2.838 m2) y 31 plazas de aparcamiento.

De esta manera, si bien la seguridad y sostenibilidad de la renta actual se puede considerar razonable, será necesario llevar a cabo una política de gestión y administración del inmueble muy activa en el corto y medio plazo.

En el Anexo se incluye listado de inquilinos completo tal y como se nos ha facilitado por el cliente.

3. ANÁLISIS DE MERCADO

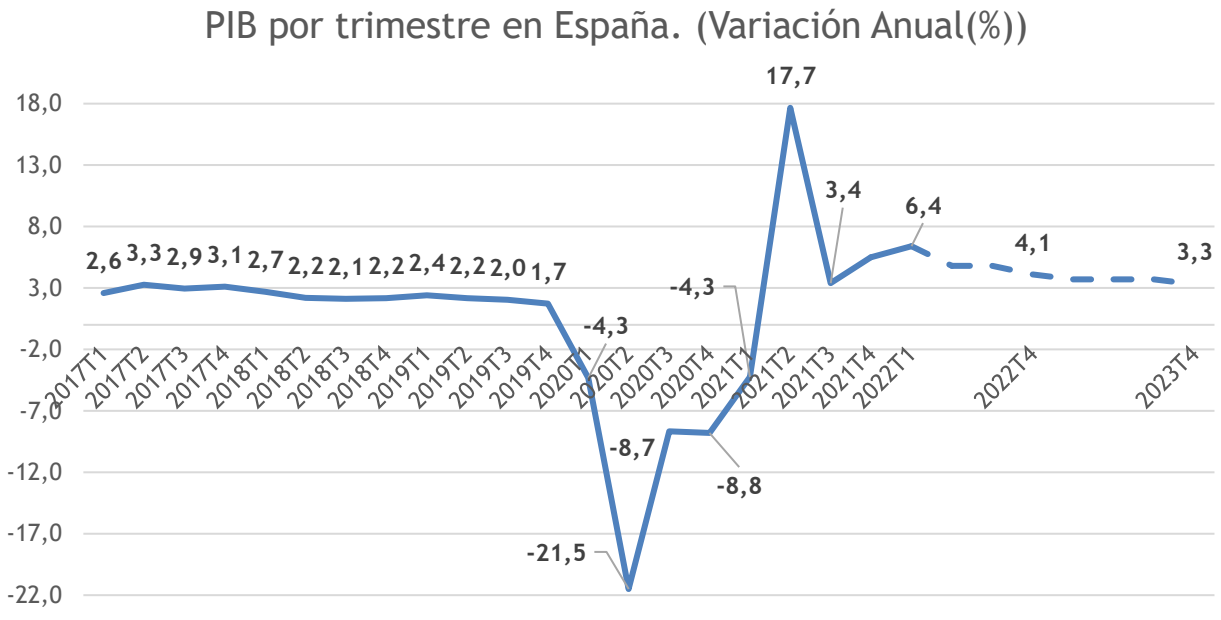
3.1. Entorno Económico

La economía en España sigue estando muy influenciada por los acontecimientos relacionados con el COVID, los altos niveles de inflación y la guerra entre Rusia y Ucrania. Aunque se prevé que la recuperación continúe en 2022 (4,1%) y para 2023 (3,3%) donde podríamos llegar a niveles prepandemia, esto se trata de previsiones menores de las esperadas a finales de 2021 principalmente, por la aparición del conflicto entre Rusia y Ucrania. El impacto que produjo la pandemia sobre la actividad estadística y sobre la coyuntura económica plantean un desafío sin precedentes, el manejo adecuado de las políticas económicas sigue siendo crucial y hay que poner el foco en la identificación de los posibles cambios y daños estructurales derivados de la crisis. España a cierre del 2T de 2022 tiene una tasa oficial de IPC de 10,2%. Hay que destacar que estamos viviendo una situación inflacionista que no se registraba desde los años 80 provocada, entre otras causas, por el choque entre Rusia y Ucrania y que afecta en especial a la subida del precio de la energía y petróleo, además de provocar escasez en algunos productos principalmente agroalimentarios y otros servicios comerciales.

España ocupa el puesto 23 en la lista global de los países desarrollados y es la 14ª economía del mundo por PIB nominal, la 5ª de la Unión Europea y la 4ª de la zona euro. Las cifras generales según el INE son:

Población (a 2021): 47,33 millones de habitantes, según los últimos datos.
Tasa de desempleo (1T 2022): 13,65%.
Renta per cápita: 23.690 euros, según las últimas cifras publicadas.

El PIB se ha visto drásticamente afectado por la pandemia de la COVID-19 para ir recuperándose a partir del 2T2021, como se ilustra en el siguiente gráfico:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

España ha mantenido un crecimiento económico equilibrado en los últimos años; sin embargo, la crisis de la COVID-19 llevó al país a una caída de la actividad económica sin precedentes durante el año 2020, con un descenso del PIB del -8,8% (INE) en el cuarto trimestre de 2020, una de las mayores contracciones de Europa. El sector de los servicios se vio fuertemente afectado, especialmente la industria del turismo, entre ellos, los hoteles, restauración y ocio, que representaba alrededor del 12% de la economía española. y que se ha visto como ha ido recuperándose gradualmente a lo largo del año 2021.

La variación interanual del PIB se sitúa en el 1T 2021, según los últimos datos publicados por el INE, en el 6,4% frente al 5,5% del trimestre anterior, una tasa de 0,9 puntos superior y El PIB español registra una variación del 0,3% en el primer trimestre de 2022 respecto al trimestre anterior en términos de volumen. Esta tasa es 1,9 puntos inferior a la registrada en el 4T21. Según BBVA Research, se revisa a la baja la previsión de crecimiento del PIB en España hasta el 4,1% y el 3,3% en 2022 y 2023 respectivamente, desde el 5,5% y el 4,9% adelantado el trimestre anterior, principalmente por la aparición del conflicto generado entre Rusia y Ucrania.

La guerra entre Rusia y Ucrania va a tener un impacto muy negativo en su economía, que afectará a España a través de diferentes canales y reduciendo la demanda de bienes y servicios en nuestro país, además, hay que tener en cuenta que las sanciones impuestas por la unión europea afecta a las relaciones comerciales y financieras con Rusia. A pesar de estos acontecimientos, se espera que no afecte a largo plazo a España, puesto que durante el periodo de 2014-2021 las exportaciones y las importaciones en ambos países supuso únicamente el 1% y 1,7% respectivamente. No es así, con el factor subida de los precios, que, si afecta de una manera atroz, puesto que la cuota de mercado en España de Rusia y Ucrania en algunas de las materias primas es muy elevada. Por ejemplo, el 20% del carbón que importó España provino de Rusia, así como el 8% del petróleo y derivados. Del total de cereales comprados al exterior durante el mismo periodo, el 20% llegó desde Ucrania, además del 10% de las grasas y aceites.

La inflación que está viviendo España actualmente en la mayoría de los bienes y servicios, supone una reducción del consumo y poder de compra de las familias. La inflación es tan elevada que se ha convertido en la principal amenaza para la recuperación de la economía española. Puede también provocar descontento social en el reparto de costes provenientes de esta inflación

Sigue existiendo una elevada incertidumbre sobre la ejecución y el impacto de los fondos NGEU, aunque parece que los cuellos de botella se están resolviendo, corre el riesgo que el gasto se acelere al mismo tiempo que aumenta el consumo y los precios de los insumos son más elevados

En cuanto a la prima de riesgo en España cotiza en 94 puntos en el momento de la redacción de este informe, en abril sus valores fluctúan entre los 85-103 puntos. Su valor se ha incrementado considerablemente respecto a finales del año 2021, donde fluctuaba entre 60-75 puntos.

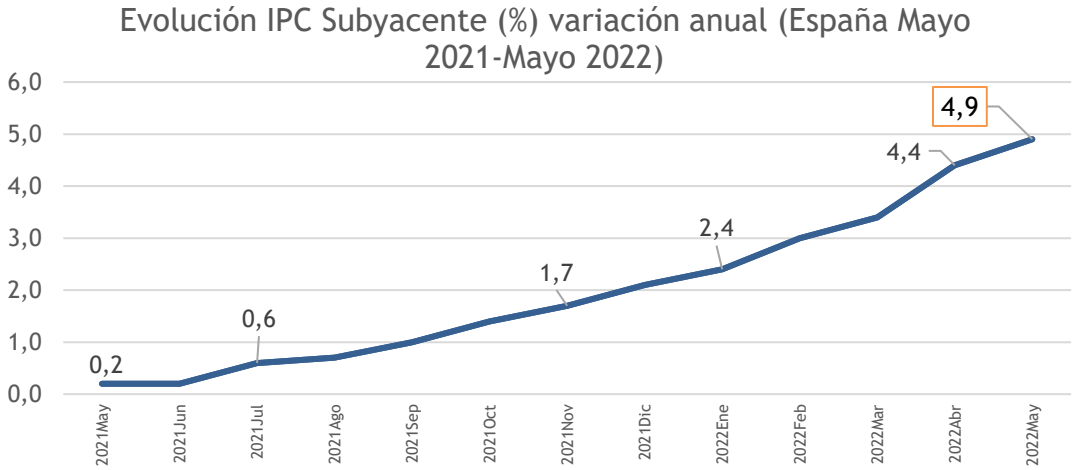
Índice de Precios de Consumo (IPC)

La tasa de variación anual del IPC confirmada del mes de mayo 2022 se sitúa en el **8,7%.** Este indicador supone un aumento de cuatro décimas en su tasa anual, ya que en el mes de abril esta variación fue del 8,3%. Esto muestra que lejos de atenuarse la tasa de inflación sigue en niveles históricamente altos. No se registraban estas tasas desde mediados de los años 80. A continuación, mostramos un gráfico de la evolución mensual de la tasa de inflación desde el 2003 hasta mayo 2022:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

Esta evolución es debida, principalmente, a que los precios de los carburantes, los alimentos y bebidas no alcohólicas suben este mes más que en mayo de 2021. Destaca también, aunque en sentido contrario, la disminución de los precios de la electricidad, frente a la subida del año pasado. Por su parte, la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) aumenta cinco décimas, hasta el 4,9%. De confirmarse, sería la más alta desde octubre de 1995.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística)

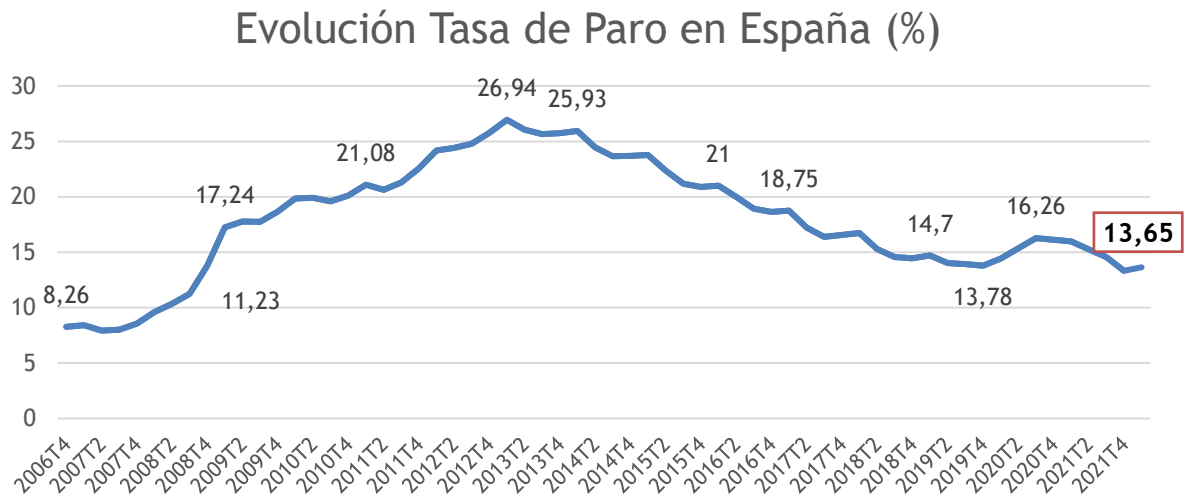
Entre las causas de la espiral inflacionista se encuentran los márgenes de beneficio de las empresas. Las decisiones empresariales de mantener el margen de ganancia cuando los costes de las materias

primas suben por la guerra en Ucrania provocan que suban los precios.

La última tasa de variación adelantada por el INE corresponde con junio 2022 y está fijada en un 10,2%.

Empleo

La evolución del empleo fue positiva en 2021, tanto en términos de horas trabajadas como, sobre todo, de afiliación efectiva. La tasa de desempleo en España según la EPA se situó en 13,65% a finales del 1T de 2022. En el último año esta tasa ha descendido en 2,33 puntos y una variación de -0,89% respecto al trimestre anterior, lo que equivale a un total de personas desempleadas de 3,17 millones, (70.900 personas más paradas). Mientras que la tasa de desempleo en la zona euro ronda el 6,8% a fecha de este informe, en mínimos históricos. Las PYMEs, que contribuyen a proporcionar más del 70% del empleo, han luchado por mantenerse a flote a raíz de la pandemia. Aportamos un gráfico que muestra la evolución de las tasas de desempleo en España desde el año 2006 hasta el 1T 2022 por trimestres:



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadistica)

La tasa de variación interanual de personas ocupadas en el 1T 2022 respecto a 1T 2021 es de 4,57% lo que supone un incremento de 22 centésimas respecto al trimestre precedente. En los 12 últimos meses el empleo ha aumentado en 878.000 personas (406.300 hombres y 471.700 mujeres). lo que hace un total acumulado hasta el 1T2022 de 20,08 millones de personas empleadas.

El mayor incremento en este trimestre se da en la comunidad Valenciana y los mayores descensos en Cataluña, Andalucía y Canarias. En relación por sector en el último, en los Servicios hay 738.700 ocupados más, en la Industria 55.000, en la Construcción 54.500 y en la Agricultura 29.700.

Vivienda

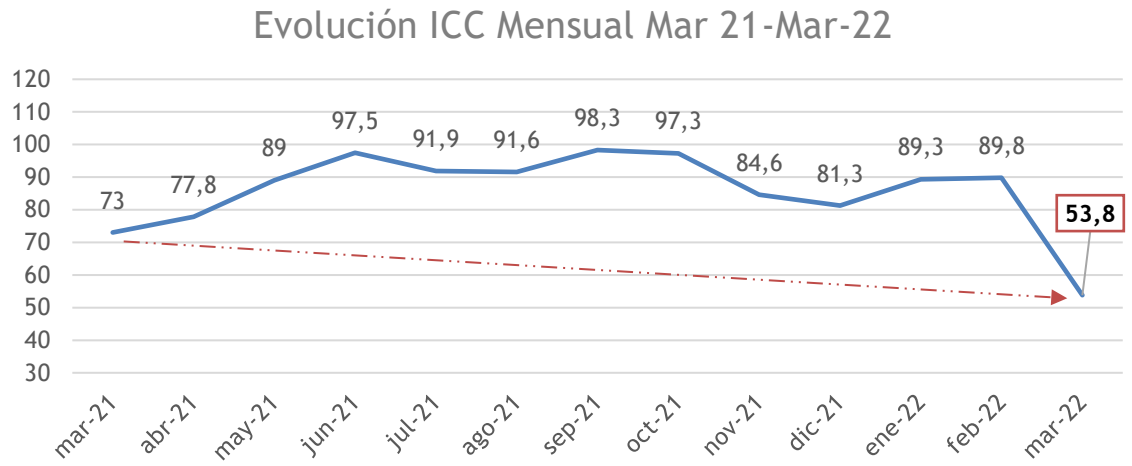
Durante el primer trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantiene la senda de crecimiento que ya hemos visto los trimestres anteriores. En estos pasados tres meses, a raíz de nuestras tasaciones, el incremento interanual ha sido del 3,7%; arrojando un unitario de venta de

1.439 €/m². Consideramos que este incremento es respuesta a las contracciones que hemos observado en la primera mitad del año, estimando probable una estabilización del precio de la vivienda a lo largo de este ejercicio.

Durante los tres primeros meses del año 2022, sigue quedando patente el enorme esfuerzo del sector promotor, para conseguir satisfacer la demanda actual de vivienda. Durante este periodo, el número de certificaciones finales de obra y de visados de dirección de obra han reflejado un fuerte incremento respecto al año pasado, un incremento de 26,6% en visados de dirección de obra y un 6,1% en certificaciones finales de obra. Existe una gran incertidumbre entre constructores y promotores debido a los incrementos de precio tan espectaculares que están experimentando las materias primas para la construcción que se verá repercutido en el precio de la vivienda al consumidor final. Aun así, se espera un aumento de inversión de 4,1%. Durante el primer trimestre, el Euribor en el mes de febrero el promedio se ha mantenido en niveles algo superiores que ya observamos en meses anteriores (-0,335%), una variación de + 0,166 respecto al pasado mes de noviembre.

Indicador mensual de Confianza del Consumidor (ICC)

En relación con el mes de marzo de 2022, la evolución interanual es negativa, el ICC ha disminuido respecto al año 2021 pero también respecto al trimestre y mes anterior. Si en marzo del año pasado llegaba a 73 puntos, este marzo 2022 ha disminuido hasta los 53,8 puntos, es decir, ha disminuido desde mismo periodo de 2021 un total de 19,2 puntos. Si hablamos respecto al mes anterior los datos son todavía peores, con la mayor caída registrada de la serie histórica con 36 puntos por debajo. En términos porcentuales interanuales el ICC disminuye un 26,3%. La confianza del consumidor en España alcanzó un máximo histórico de 108,80 puntos de índice en agosto de 2017 y un mínimo histórico de 37,60 puntos en el índice de julio de 2012.



Fuente: CIS (Centro de investigaciones sociológicas)

Medidas Gubernamentales

El Gobierno español ha presentado unas medidas cuyo objetivo es reducir el impacto de la crisis en las familias, los trabajadores y las empresas.

Se ha aprobado un plan de choque para paliar el impacto en la subida de precios de la energía y que no afecte de manera drástica en los hogares y empresas. La principal medida es la fijación de un precio referencia para el gas en la producción de la electricidad. También se ha avanzado en la medida llamada “pacto de rentas”. Ha congelado temporalmente la cláusula del IPC pactada en los contratos de arrendamiento en un máx. de 2% sobre el precio previo. Para combatir la subida de precio de los carburantes, las petroleras contribuirán con una rebaja de 5 céntimos de euro en el precio del combustible, a la que el Gobierno sumará otros 15 céntimos de euro. También se ha condicionado las ayudas a las empresas durante la presente crisis a que no se destruya empleo, pero se echa en falta las ayudas para las personas que trabajan por cuenta propia. Se ha creado una nueva línea de aveles ICO por valor de 10.000€. millones. Ya se introdujeron varias exenciones, aplazamientos y moratorias de las cotizaciones a la seguridad social y de los impuestos, junto con garantías públicas sobre los préstamos a las empresas privadas y liquidez a las empresas y a los autónomos, programa Kit Digital para autónomos y pymes, Bono cultural para los jóvenes y regular el precio de algunos productos necesarios para la protección de la salud.

3.2. Mercado de Oficinas Nacional

Tras el paso de la sexta ola de la pandemia provocada por la variante Ómicron a finales de 2021, la vuelta a las oficinas se está viendo ralentizada, no obstante, al ser menos grave, hace que las perspectivas de recuperación del sector sean positivas en este año 2022 y los siguientes. Los modelos de trabajo híbridos ya no son el futuro, sino una realidad. La pandemia ha generado a las empresas, sobre todo a las medianas y grandes, la necesidad de creación de planes de trabajos adaptados a las necesidades de sus empleados, así como el estudio oportuno para la nueva generación de rentabilidad de sus activos inmobiliarios. No obstante, cada vez son más los factores que deben valorar estas empresas ante estas reubicaciones, lo que supone mayor tiempo en la toma de decisiones. Los inversores y arrendatarios están buscando edificios sostenibles con certificados de construcción de niveles altos como por ejemplo BREEAM y LEED.

Las previsiones de contratación para 2021 fueron levemente superiores con respecto a lo esperado a principios de año. El 2022 seguirá suponiendo un buen año para el arrendatario. En el 1T 2022 la contratación conjunta en Madrid y Barcelona ha alcanzado más de 217.000 m^2, lo que supone un incremento interanual de 65%. La capital ha absorbido aproximadamente un 60% mientras que la ciudad condal el 40% de la superficie contratada. Una variación interanual en el caso de Madrid de 100% y un 30% en el caso de Barcelona. La tasa de disponibilidad se sitúa en Madrid en un 10,8% mientras que en Barcelona en un 7,7%. Si hablamos de oferta futura, se espera para 2023 más de 570.00 m^2 en Madrid mientras que en Barcelona casi 447.000 m^2 Entre las operaciones más relevantes se incluye el alquiler de 8.372 m^2 por parte de Servinform en el mercado madrileño en un edificio ubicado en la calle Julián Camarillo, 16 y el de Vueling Airlines en Barcelona, que alquiló algo más de 9.500 m^2 en el Parc de Negocis de Viladecans.

Las rentas en zonas ‘prime’ se han mantenido estables con ligeros incrementos en Madrid durante el primer trimestre de 2022, situándose en los 35,00 €/m^2 en Madrid y los 27,25 €/m^2 en Barcelona. Ahora mismo, el sector financiero, el tecnológico y los servicios profesionales son los que acaparan la demanda. Para los siguientes 4 años se prevén incrementos en las rentas de 0,5 en el caso de Madrid y 0,6 en el caso de Barcelona. Los sectores empresariales que están impulsando en mayor medida el crecimiento de las rentas incluyen al sector Financiero, Tecnológico y las firmas de Servicios Profesionales.

3.3. Mercado de Oficinas en Barcelona

Nuestro objeto de estudio se sitúa en el distrito 22@, distrito financiero, sede de las principales empresas y que despierta el interés de inversores tanto nacionales como internacionales. El área abarca desde la Plaça de les Glòries, por los dos lados de la Diagonal, hasta la playa de la ciudad.

Las principales áreas de oficinas en Barcelona están representadas en el siguiente mapa:

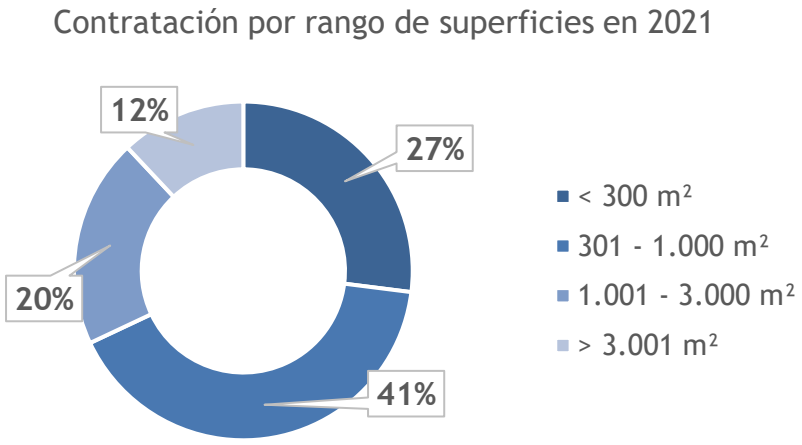


Demanda y Absorción

En términos de contratación, la ciudad de Barcelona se ha convertido en el destino y referencia internacional para las empresas. Según los últimos datos publicados, en el 1T 2022 se contrataron un total de 92.400m², un 6,5%% superior al mismo trimestre en 2021 y un 9% respecto a la media trimestral, a pesar de que se haya contratado un 7,89% menos que el trimestre anterior, el 4T 2021 recogió de los mejores números de absorción, batiendo récords desde 2015, En los 3 primeros meses del año se han cerrado 82 operaciones, un incremento intertrimestral de un 24% y un 18% interanual. Una de las operaciones relevantes ha sido la de Vueling Airlines en Barcelona que alquiló algo más de 9.500 m² en el Parc de Negocis de Viladecans. En el año 2021 se cerraron aproximadamente un total de 264 operaciones en la ciudad condal y se registró un aumento de la demanda en un 80% respecto al año 2020, con una contratación total de 332.000 m². solo en el T4 de 2021 el volumen de contratación fue de 99.500 m². En este último trimestre ha batido récord desde el año 2015. A continuación, mostramos un gráfico con la evolución de la contratación (m²) en la ciudad de Barcelona desde el año 2009 hasta el 1T 2022:

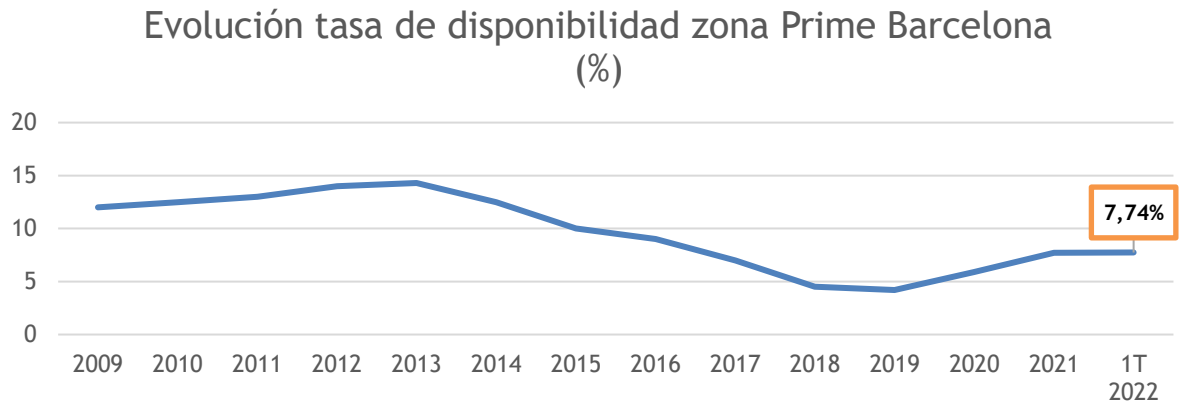


El distrito financiero 22@ y el centro ciudad (especialmente este 1T 2022) siguen siendo los submercados que acumulan mayor demanda por parte del usuario final como por parte de los principales grupos inversores. El 40% de la demanda en el año 2021 se concentró en el distrito 22@, tal y como ha sido tendencia en los últimos años. Lo inversores muestran cada vez más interés por los edificios de calidad, sostenibles y buena calificación, se fijan en edificios de categoría grado A y B+ recogiendo en el 1T 2022 el 85% de la demanda. Las empresas de servicios e ITT han sido los sectores protagonistas, aglutinando el 40% del total contratado en 1T 2022 y el 52% del total contratado del 2021. En cuanto a las operaciones cerradas, el principal rango por tamaño de superficies contratada se sitúan entre 300 m² y 1.000 m². Mostramos un gráfico por tamaño contratado de oficinas en Barcelona:



Oferta y disponibilidad

En Barcelona la tasa global de disponibilidad se sitúa en 7,7%, estable respecto al trimestre anterior, esta alta disponibilidad es debida fundamentalmente al aumento de entregas de nuevo espacio, de los espacios rehabilitados y de la oferta de segunda mano que vuelve al mercado. Esto significa que hay disponibles casi 530.000m² del total del stock actual, fijado en 6,8 millones de m². La zona que mostró más disponibilidad es la zona de la periferia con una tasa algo superior del 12% sobre el total desocupado. Actualmente si nos referimos a oferta futura, se espera incorporar al mercado aproximadamente un total de 780.000 m² para 2023, cerrando el año 2022 con la incorporación de un total de 311.000 m² nuevos, principalmente concentrado en el distrito 22@, de los cuales ya el 32% está reservado. A continuación, mostramos una línea de tendencia de la tasa de disponibilidad en el mercado de oficinas de Barcelona desde el año 2009 hasta el 1T 2022, donde podemos observar una gran disminución de espacio de oficinas disponible en la ciudad:



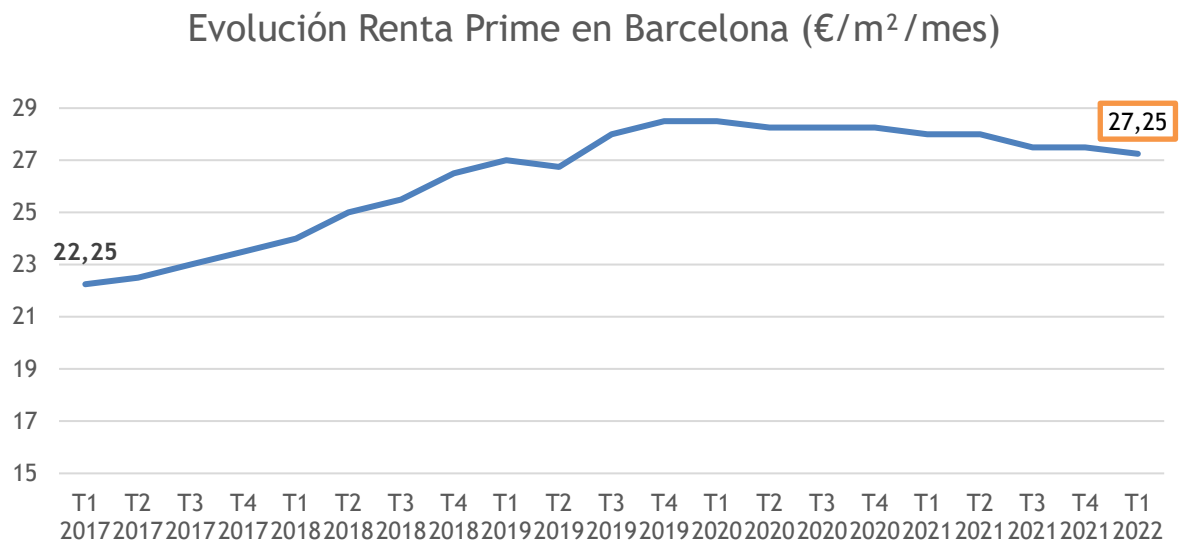
Hasta finales del año 2021 se pusieron en el mercado más de 146.000 m²de superficie de calidad (48.000 m² son resultado de rehabilitaciones y 98.000 m² de edificios de nueva construcción).

Rentas

La renta prime sigue estable; ciertos propietarios han sido más flexibles con las características de los contratos, pero se han mantenido rígidos en el nivel de rentas exigidas. Las rentas no han variado apenas a pesar de la crisis sanitaria, situándolas en torno a 27,25€/m²/mes a cierre del 1T 2022, un 1% menos que lo registrado en 2021 que se situaba en 27,50€/m²/mes. En comparación con la renta media que se sitúa en torno a 16,67 €/m²/mes, un 4% más respecto al trimestre anterior que estaba fijada en 16,40€/m²/mes registrad. Las rentas no se visto apenas afecatadas a pesar de la crisis sanitaria.

El impulso para las subidas de rentas es impulsado principalmente en mayor medida por los sectores empresariales como el financiero, tecnológico y servicios profesionales, se espera un incremento gradual en este año y los siguiente y dependerá de la calidad del inmueble, su ubicación y exclusividad frente a otros.

Vemos a continuación un gráfico de evolución de rentas prime por trimestres, donde podemos observar la gran subida que ha tenido la ciudad de Barcelona desde el T1 de 2017 y como los inquilinos muestran interés y están dispuestos a pagar rentas más altas, si así se sitúan en una buena ubicación y en un edificio sostenible y de calidad:



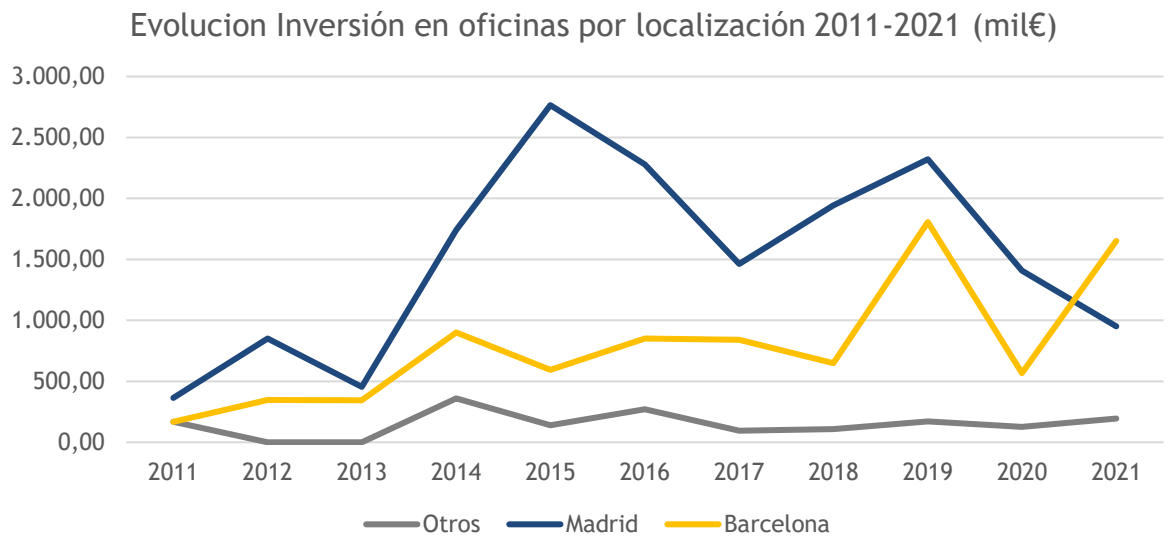
En la siguiente tabla mostramos los principales datos del mercado de oficinas de Barcelona al primer trimestre de 2022.

KEY DATA 1T 2022 BCN	Paseig Gracia/Diagonal	Centro Ciudad	New Business Areas	Periferia	Total
Stock (m²)	902.103	2.621.920	1.989.848	1.333.667	**6.847.538**
Disponibilidad (%)	5,2%	3,7%	11,2%	12,3%	**7,74%**
Absorción T1 2022 (m²)	9.724	20.364	35.257	26.978	**92.323**
Rentas Máx (€/m²/mes)	27,25	22,50	22,50	11,00	-
En construcción (m²)	20.045	71.698	350.974	5.120	447.837

3.2. Mercado Nacional de Inversión Oficinas

El mercado de oficinas español se está reactivando y cerró el año 2021 con una inversión aproximada de €2.800 millones, un 27% del total de la inversión inmobiliaria no residencial en España y un 32% por encima de lo invertido en 2020 (€667 millones Y-o-Y), pero lejos de los €4.300 millones de 2019. Para este año 2022, se prevé volver a niveles similares a los de prepandemia con una previsión de inversión en oficinas, de alrededor de €3.600 millones. Principalmente destaca la inversión en las ciudades de Madrid y Barcelona. El 59% del total de 2021 se concentra en operaciones en Barcelona (27% en 2020), mientras que el 34% corresponde a Madrid (67% en 2020) y solo un 7% a otras ciudades españolas. La inversión en oficinas de 2021 en España ha representado únicamente un 3% del total de invertido en Europa, posicionándonos en el puesto 21 del ranking de mayores operaciones cerradas. Mostrando mucho interés en la tipología Core en ambas ciudades.

Barcelona ha batido récords en cifras de inversión y ha sido principal protagonista con casi 1.700€ millones (59%), como hemos visto en los datos anteriores, ha superado con creces la inversión de la capital. Principalmente porque hay más producto interesante disponible para los inversores. Una gran diferencia respecto a la capital donde se han invertido 952€ millones en el acumulado hasta el 4T de 2021 (34%), siendo el cuarto trimestre el más activo en cuanto a transacciones de 2021. A cierre del primer trimestre de 2022, la inversión en oficinas entre Madrid y Barcelona ha supuesto un incremento interanual de 108% con un total de 472M€, principalmente impulsada por el buen comienzo de la capital con 352M€ en comparación con Barcelona que ha supuesto 120M€. Madrid ha tenido un incremento respecto el primer trimestre de 2021 de 877% mientras que Barcelona registra un descenso del 37%, se ha hecho notable la reducción de inversión en la ciudad condal pero es debido a que durante los últimos trimestres de 2021 superó niveles históricos.



La inversión se ha realizó mayoritariamente en Barcelona y Madrid. Los inversores mantienen el interés en activos core y core+, limitando al máximo el riesgo en estos mercados, los activos core han supusieron un 47% en Barcelona y un 35% en Madrid del volumen total transaccionado, mientras que los activos core+ han aglutinado un volumen de compraventas del 35% y 17% respectivamente en 2021.

El perfil inversor han sido protagonistas los inversores internacionales (Principalmente inversores procedentes de Alemania, Francia y EEUU) con diferentes operaciones por encima de los €100 millones y se ha centrado mucho el interés en situarse en el distrito financiero 22@.

Rentabilidades

Tras el impacto del Covid, el apetito de los inversores sigue siendo fuerte, aunque falta producto prime en el mercado. A esto se suma la diferencia entre las expectativas de compradores y vendedores. Los propietarios están dispuestos a ofrecer mejores cláusulas contractuales en sus activos a favor de los inquilinos, con el objetivo de mantener ocupados sus espacios. La rentabilidad prime en el 1T 2022 en Barcelona se sitúan actualmente entre 3,50% y el 4,00%, puntualmente se han registrado ligeros descensos hasta un 3,25%, mientras que en Madrid se mantienen estables alrededor del 3,25%.

3.4. Operaciones de Inversión de Oficinas en Barcelona

La siguiente tabla resume las principales operaciones de inversión que han tenido lugar en los últimos 12 meses en el entorno del 22@.

Ref.	Fecha	Dirección	Superficie m2	Precio EUR (mill.)	Precio EUR/m2
1	Q2 2022	Cornerstone - Edificio C	10.010	65	6.493
2	Q2 2022	Sancho de Avila 105	2.500	18	7.200
3	Q2 2022	Pamplona 104	4.500	35	7.777
4	Q1 2022	Calle Pallars 193-195	13.000	70	5.555
5	Q1 2022	Marroc 25	14.800	65	4.392
6	Q4 2021	Tánger 66	7.247	48	6.944
7	Q3 2021	Z Green Oasis	15.438	73,5	4.760
8	Q3 2021	Tanger 36	8.407	67	7.969
9	Q3 2021	Avila 45-63	9.090	37	4.070
10	Q2 2021	Complejo Glories	21.500	102	4.745
11	Q2 2021	Icaria 213	28.597	180	6.294
12	Q2 2021	Nao Lull 297	9.764	48,5	4.967

Ref. 1: Adquisición por parte de Union Investmet de un edificio de 9 plantas propiedad de UBS que forma parte de un complejo de oficinas de 20.700 m2. El inmueble se encuentra arrendadp a compañías como Henkel y Netcentric.

Ref. 2: Compra por parte de Zurich de un edificio de oficinas de reciente construcción que entendemos se encuentra disponible para alquiler en su totalidad.

Ref. 3: Adquisición por parte de Generali de edificio de 6 plantas denominado Step-Up y alquilado en si totalidad a la empresa francesa Payfit.

Ref. 4: Compra por parte del fondo australiano Macquarie de un edificio de oficinas con una ocupación cercana al 100%.

Ref. 5: Compra por parte de un family office de un proyecto de oficinas cuyo desarrollo se espera quede completado a mediados de 2024.

Ref. 6: Adquisición por parte de BNP Paribas Reim de un edificio de oficinas ocupado en su totalidad por Hewlett Packard.

Ref. 7: Adquisición por parte de CBRE GI de un proyecto de tres edificios de oficinas ubicados en la calle Zamora y cuya finalización está prevista para finales de 2023.

Ref. 8: Adquisición por parte del fondo alemán KanAm de un edificio que estará ocupado en su totalidad por Amazon como ampliación de su espacio de oficinas, ya que se sede central se encuentra en las inmediaciones.

Ref. 9: Compra por parte de Invesco de un proyecto llave en mano del grupo canadiense LCI Education, el cual permanecerá como inquilino una vez finalicen las obras en 2024.

Ref. 10: Adquisición por parte de IBA Capital de un complejo de oficinas formado por tres edificios y con una ocupación cercana al 85%.

Ref. 11: Adquisición por parte de Allianz de la futura sede de Everis en Barcelona, empresa que ocupará aproximadamente el 90% de la superficie del inmueble. Se trata de un proyecto llave en mano cuya finalización está prevista para

Ref. 12: Compra por parte de Franklin Templeton de un inmueble ocupado en su totalidad por la Agencia de Empleo de Cataluña.

Como se puede observar, la mayoría de las operaciones de inversión recogidas en la tabla anterior se han cerrado a precios de entre 5.500 y 7.500 eur/m2. No obstante, algunas operaciones se han cerrado por encima de 7.500 eur/m2. Factores como la ubicación concreta de los inmuebles, su tamaño, calidad, nivel de ocupación y la calidad de los inquilinos influyen en el precio final.

La rentabilidad prime de oficinas en Barcelona se sitúan actualmente entre 3,50% y el 4,00%. En el entorno del 22@, las rentabilidades de cierre de las que tenemos constancia de las operaciones incluidas en la anterior tabla se sitúan entre el 3,50% y el 4,50%, si bien la mayoría de las operaciones cerradas por debajo del 4,00% se refiere a inmuebles que no se encuentran arrendados en su totalidad.

El inmueble objeto de valoración cuenta con una ubicación privilegiada, así como con un diseño icónico y una gran visibilidad, lo que le otorgan una excelente representatividad. Además, se trata de un edificio de gran calidad que ofrece un espacio de oficinas moderno y flexible con inmejorables vistas al Mar Mediterráneo. Finalmente, se trata de un activo que ofrece a un potencial inversor un nivel razonable de seguridad y sostenibilidad de los ingresos actuales. Por otro lado, la principal desventaja que observamos, teniendo en cuenta la coyuntura actual del mercado, es su elevada tasa de desocupación (21%).

En nuestra opinión, entendemos que, si el inmueble objeto de valoración contase con un nivel de ocupación cercano al 100%, su potencial venta podría cerrase a una tasa de rentabilidad en el entorno del 4,25% al 4,50%. No obstante, en nuestra valoración hemos tenido en cuenta el riesgo de alquiler que para cualquier inversor supondría la elevada tasa de desocupación actual del inmueble, por lo que hemos considerado una rentabilidad superior a ese rango en el momento en el que el edificio alcance unos ingresos estables. Nuestra opinión de valor situaría el precio unitario del inmueble en el límite inferior del rango antes comentado.

Valoración

4. VALORACIÓN

4.1. Método de Valoración

Para la valoración del edificio terminado, en su estado actual, hemos empleado el Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia.

El Método del Descuento de Flujos de Caja (DCF) consiste en proyectar los flujos de ingresos netos futuros y luego descontarlos a una tasa determinada (representativa de la tasa de rendimiento que un inversionista potencial esperaría de esta propiedad) para llegar a un valor presente neto (NPV).

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos del alquiler
- Valor de salida de la propiedad (= valor en reventa al final del flujo)

Menos

- Gastos operativos
- CAPEX o inversiones
- Gastos de adquisición

La indexación y el crecimiento del mercado se reflejan en el cash-flow. Debe destacarse que las suposiciones sobre estos dos elementos son las propias estimaciones del valorador basadas en pronósticos, experiencia y conocimiento del mercado.

4.2. Consideraciones de Valoración

Renta de Mercado

La siguiente tabla recoge información relevante sobre operaciones de alquiler de oficinas que han tenido lugar en el entorno del 22@ en los últimos 12 meses.

Fecha	Dirección	Superficie (m^2)	Renta (€/m^2/mes)
Q1 2022	Josep Pla 2-20	643	18,50
Q1 2022	Fluviá 65	4.200	16,00
Q4 2021	Av. Diagonal 579	465	25,00
Q4 2021	Torre Mapfre	571	25,00
Q4 2021	Pallars 180	4,094	22,75
Q4 2021	Av. Diagonal, 211	1.128	24,50
Q4 2021	Av. Diagona 545-577	1.200	22,00
Q4 2021	Av. Diagonal 575	1.510	20,00
Q4 2021	Av. Diagonal 632	2.000	23,00
Q4 2021	Av. Diagonal 189-195	780	21,00
Q4 2021	Calle Llul/Badajoz	29.955	22,00
Q3 2021	Av. Diagonal 177	1.003	23,00
Q3 2021	Avila 112-114	540	20,00
Q3 2021	Av. Diagonal 211	1.130	22,50
Q3 2021	Torre Glories	972	25,00
Q3 2021	Calle Bruc 72	4.081	22,00
Q3 2021	Calle Alaba 115	9.088	22,00
Q3 2021	Tánger 36	1.400	20,00
Q3 2021	Dr. Trueta 205-209	1.313	21,00

Como se puede observar, las rentas de cierre en el entorno del 22@ en el último año oscilan mayoritariamente entre 20 eur/m2/mes y de 25 eur/m2/mes dependiendo de la ubicación específica de los inmuebles, la calidad de los mismos y la superficie objeto de alquiler.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, entendemos que las operaciones de alquiler más recientes se han cerrado a rentas de entre 80 y 110 eur/plaza/mes.

Teniendo en cuenta la coyuntura actual del mercado, así como las características específicas del inmueble objeto de valoración en cuanto a ubicación, calidad de las instalaciones, diseño y representatividad, etc. **hemos considerado una Renta de Mercado para la superficie de oficinas de 22,5 eur/m2/mes**. Por otro lado, **hemos considerado una Renta de Mercado de 100 eur/mes para las plazas de aparcamiento de coche y de 45 eur/mes para las plazas de motocicleta**.

En conclusión, **nuestra opinión sobre la Renta de Mercado del inmueble de referencia a fecha de valoración se sitúa en torno a 7.385.000 anuales**.

IPC

A efectos de valoración hemos asumido que el IPC variará de la siguiente forma a lo largo del plazo del Descuento de Flujos de Caja:

Año 1	8,00%
Año 2	6,00%
Año 3 en adelante	2,00%

Crecimiento de Rentas de Mercado

A efectos de valoración hemos asumido que las rentas de mercado estimadas permanecerán invariables durante los dos primeros años del DFC. A partir del año 3, hemos considerado una tasa de crecimiento en línea con nuestra estimación de IPC.

Otros Ingresos

- : hemos tenido en cuenta el importe mensual que abona este inquilino por el logotipo que la compañía dispone en la fachada del inmueble (11.130 euros) hasta la finalización de su contrato.
- : en base a las estimaciones facilitadas por el cliente, hemos considerado unos ingresos netos para el año 1 de nuestro DCF de 60.000 euros por el contrato de gestión de las plantas 1 y 4 del inmueble. A efectos de valoración, hemos asumido que dicho importe se incrementará anualmente en línea con el IPC.

Plazos de Alquiler

A efectos de valoración hemos considerado unos plazos para el alquiler de la superficie que se encuentra desocupada a fecha de valoración de entre 9 y 15 meses. Adicionalmente, hemos considerado que los nuevos contratos de arrendamiento que se firmen incluirán un plazo de carencia de 3 meses. Igualmente, hemos considerado a efectos de valoración que la propiedad del inmueble contribuirá en los costes de implantación de los nuevos inquilinos por un importe de 50 euros/m2.

Por otro lado, hemos incorporado en nuestra valoración una desocupación estructural del 5% desde el Año 2 de nuestro DCF en adelante.

Gastos no Recuperables

En base a la información facilitada por el cliente, entendemos que el presupuesto de gastos comunes del inmueble para 2022 (incluyendo el IBI) se sitúa en torno a 1.800.000 euros, lo que supone una media de 5,69 eur/m2/mes.

Los gastos comunes se repercuten en su totalidad a los inquilinos. No obstante, los gastos comunes atribuibles a la superficie que se encuentre vacía en cada momento representan un gasto no recuperable para la propiedad.

Adicionalmente, a efectos de valoración, hemos considerado unos gastos no recuperables equivalentes al 1% de la renta anual en concepto de Contingencias.

Costes de Capital

- Honorarios Alquiler (Superficie vacía): 10% de la renta de mercado anual
- Honorarios de Renovación / Revisión Renta a Mercado: 2% de la renta de mercado anual
- Provisión de Capex: 0,5% de la renta anual
- Capex 2022: 240.000 eur

Costes de Adquisición

A efectos de valoración hemos considerado unos costes de adquisición del 2.5%.

Tasa de capitalización de Salida

Hemos considerado una tasa de capitalización de salida del **4,25%**. Entendemos que se trata de una tasa que se puede considerar sostenible en el largo plazo teniendo en cuenta la ubicación y características del inmueble de referencia.

4.3. Análisis DAFO

Fortalezas y Oportunidades

- Excelente ubicación junto al 22@ y cerca de la línea de costa de la ciudad de Barcelona
- Excelentes vistas al Mar Mediterráneo
- Inmueble de icónico diseño y gran representatividad y visibilidad
- El inmueble dispone de oficinas flexibles de alta calidad
- Suficiente dotación de plazas de aparcamiento
- El inmueble se encuentra en un muy buen estado de conservación
- Excelentes conexiones tanto por transporte público como privado
- El plazo medio de maduración de los contratos de arrendamiento es superior a 5años
- 59% de la superficie arrendada se encuentra ocupada por inquilino de reconocida solvencia ( )
- La zona del 22@ está copando un elevado porcentaje de la demanda, tanto de inversión como ocupacional
- Inmueble adecuado para inversores institucionales

Debilidades y Amenazas

- La tasa de desocupación del inmueble es muy elevada: 21%
- El contrato de arrendamiento con incluye varias opciones de desistimiento parcial, lo que resta certidumbre a la seguridad de los ingresos actuales
- Igualmente, el contrato de gestión firmado con contempla una posible resolución en cualquier momento a partir de la segunda anualidad (si se cumplen una serie de parámetros)
- Se espera que el stock de oficinas en la zona del 22@ aumente considerablemente en el corto y medio plazo, lo que puede afectar negativamente a los plazos de alquiler de la superficie vacía del inmueble
- El teletrabajo es cada vez más común, si bien cabe esperar una recuperación del trabajo en oficinas en espacios prime, este aspecto podría afectar la demanda de espacio de oficinas en general

4.4. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el **Valor de Mercado** del inmueble ONE DIAGONAL TOWER ubicado en Plaça D´Ernest Lluch I Martin, 5, 08019 BARCELONA y 71 plazas de aparcamiento en cesión de Red de Aparcamientos de Barcelona B:SM adjuntos al edificio, a 30 de junio de 2022, sujeto a la consideraciones y suposiciones contenidos en el Informe y los Anexos es:

148.500.000 EUROS
(CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS)

Para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado del inmueble de referencia hemos empleado una tasa de descuento del 7,00%. La siguiente tabla recoge el perfil de rentabilidades resultante:

	Rentabilidad Neta
Año1	3,47%
Año 2	4,67%
Año 3	4,85%

(*) Rentabilidad Neta = Ingreso Neto Operativo dividido por Valor de Mercado Neto

Madrid, 19 de julio de 2022



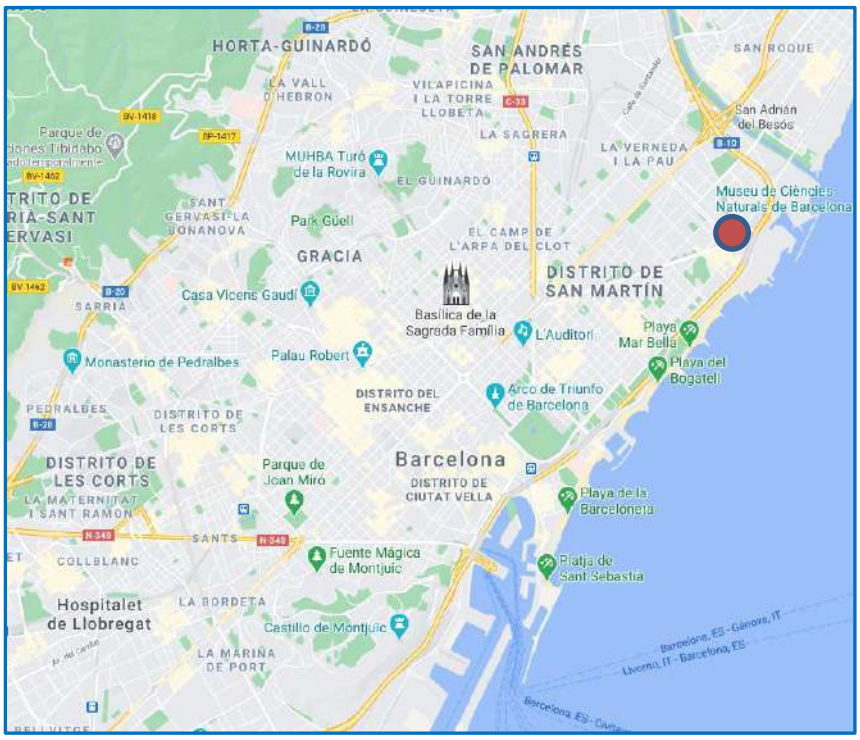


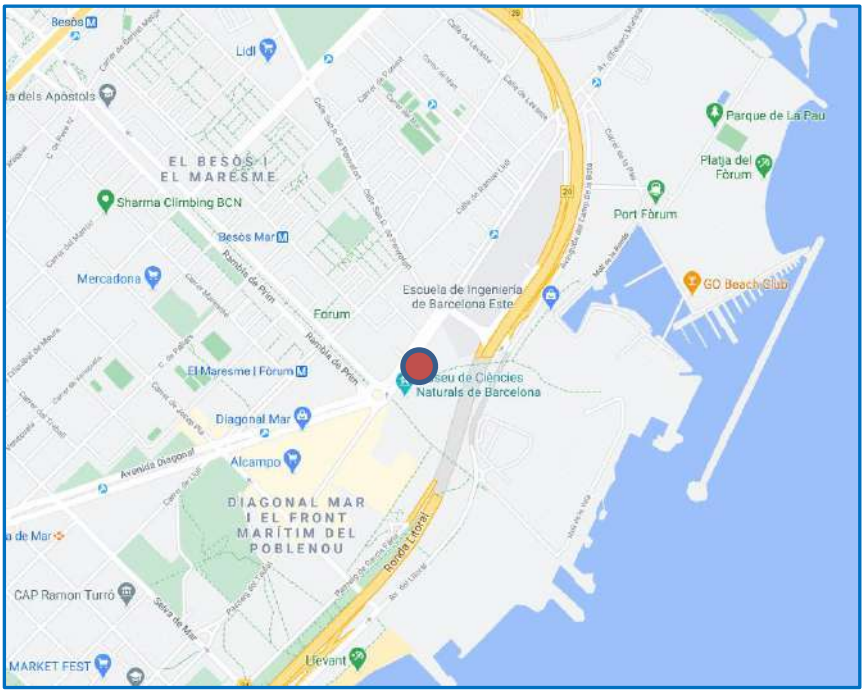
Julio Gallego Tortuero MRICS
Consultor Senior Valuation & Advisory
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

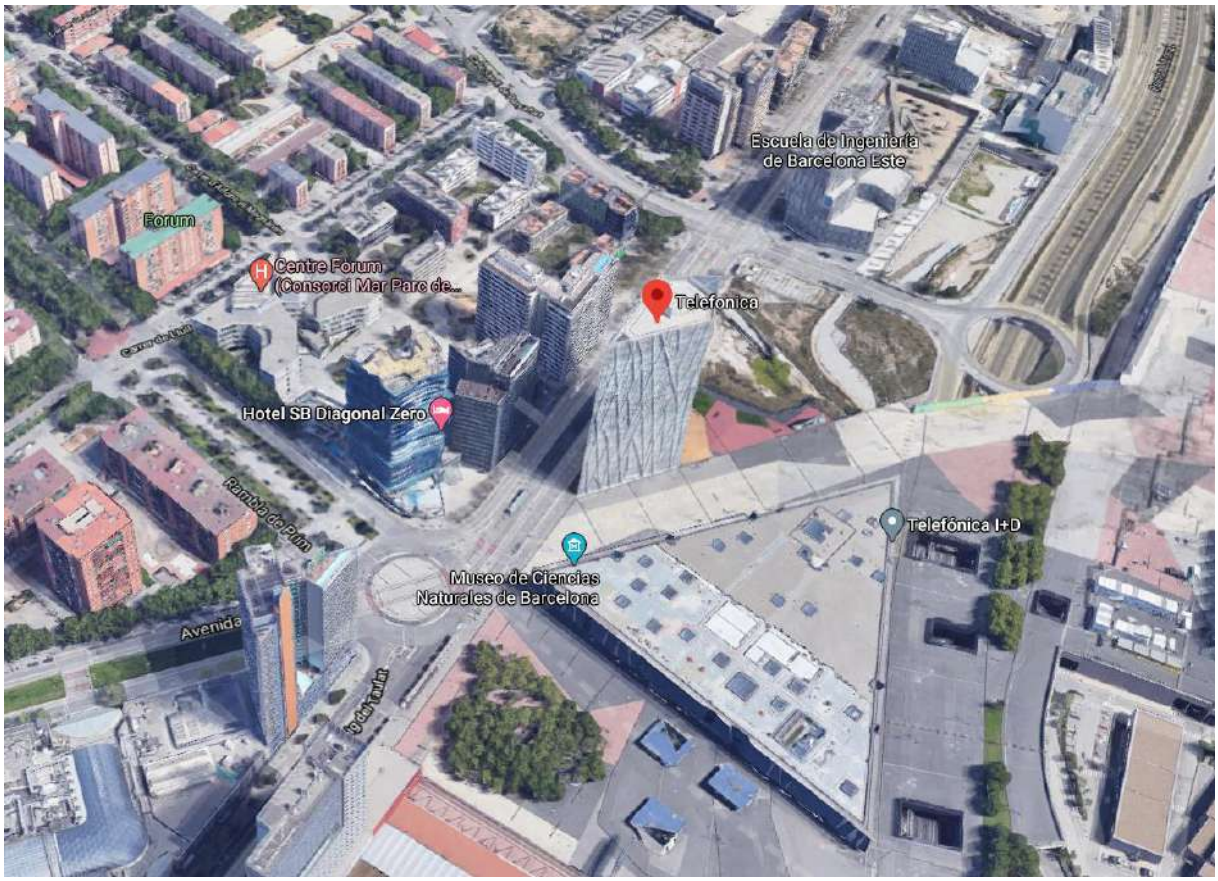
Diego Vilaró Colaianni MRICS
Director Advisory Services
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

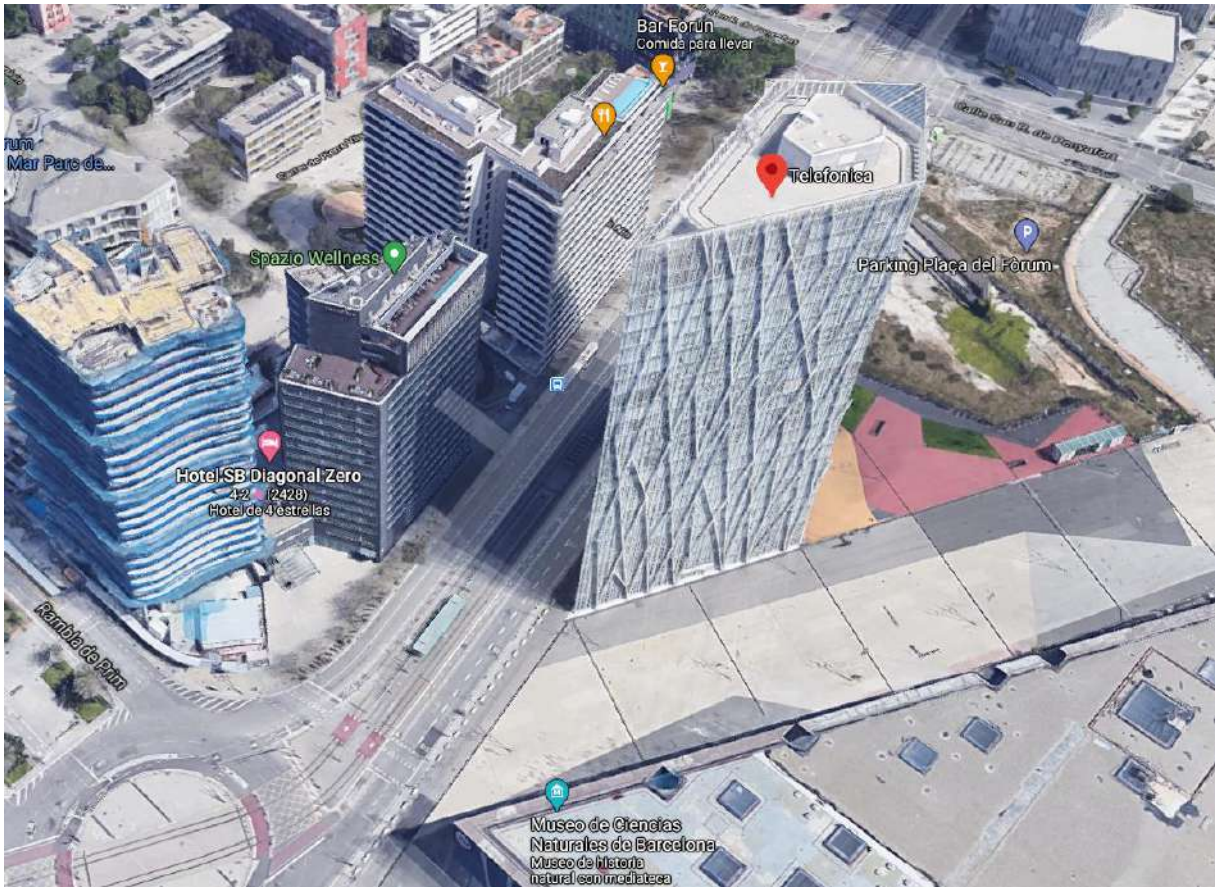
Anexos

A.1. Planos de localización






Escuela de Ingeniería de Barcelona Este
Forum
Centre Forum (Conserel Mar Parc de...
Telefonica
Hotel SB Diagonal Zero
Rambla de Prim
Telefónica I+D
Museo de Ciencias Naturales de Barcelona
Avenida


Bar Forum
Comida para llevar
Telefonica
Spazio Wellness
Parking Plaça del Fòrum
Hotel SB Diagonal Zero
Hotel de 4 estrellas
Rambla de Prim
Museo de Ciencias Naturales de Barcelona
Museo de historia natural con mediateca

A.2. Fotografías

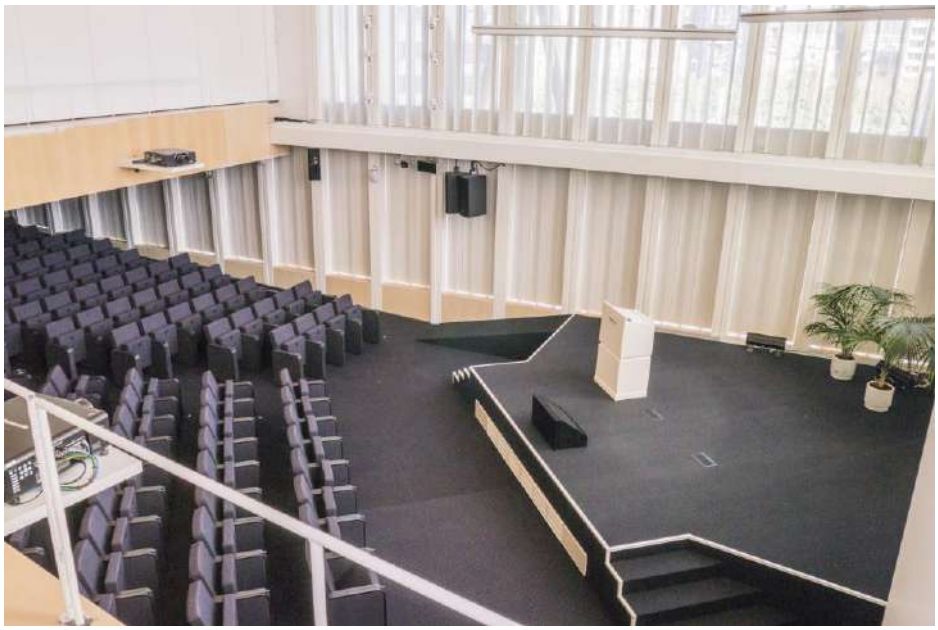


















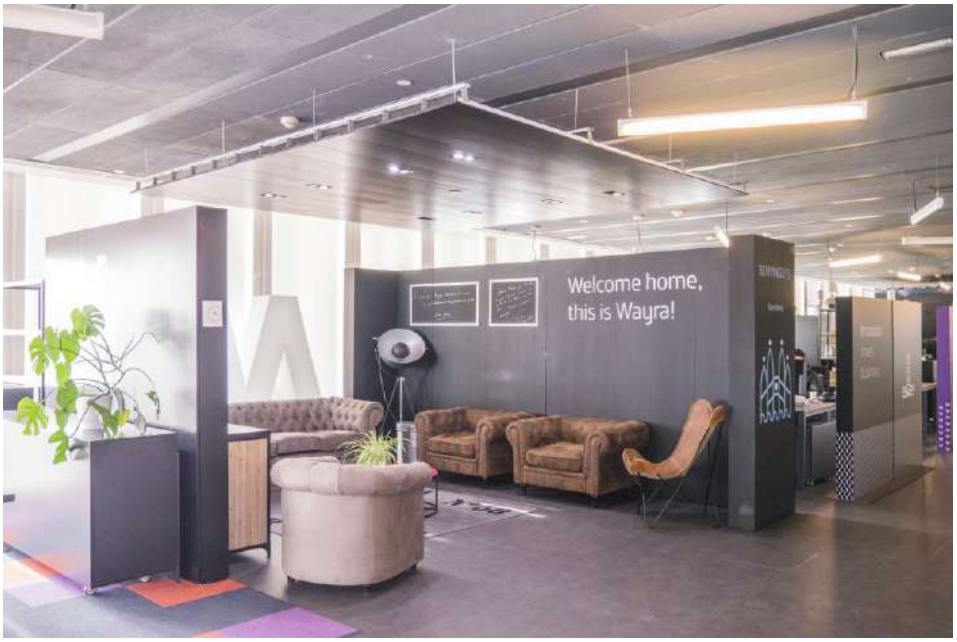




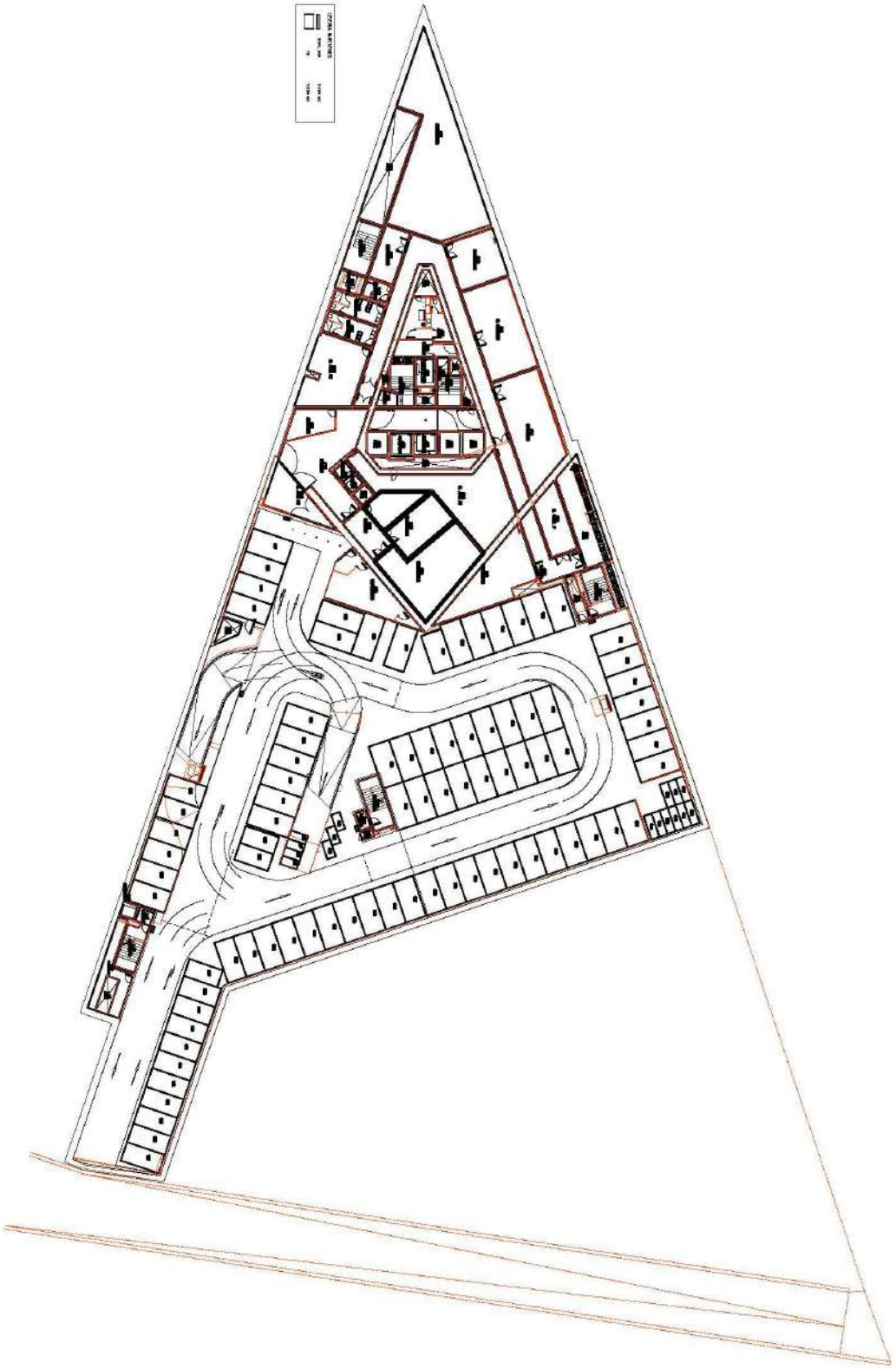

NEXT
FLOR

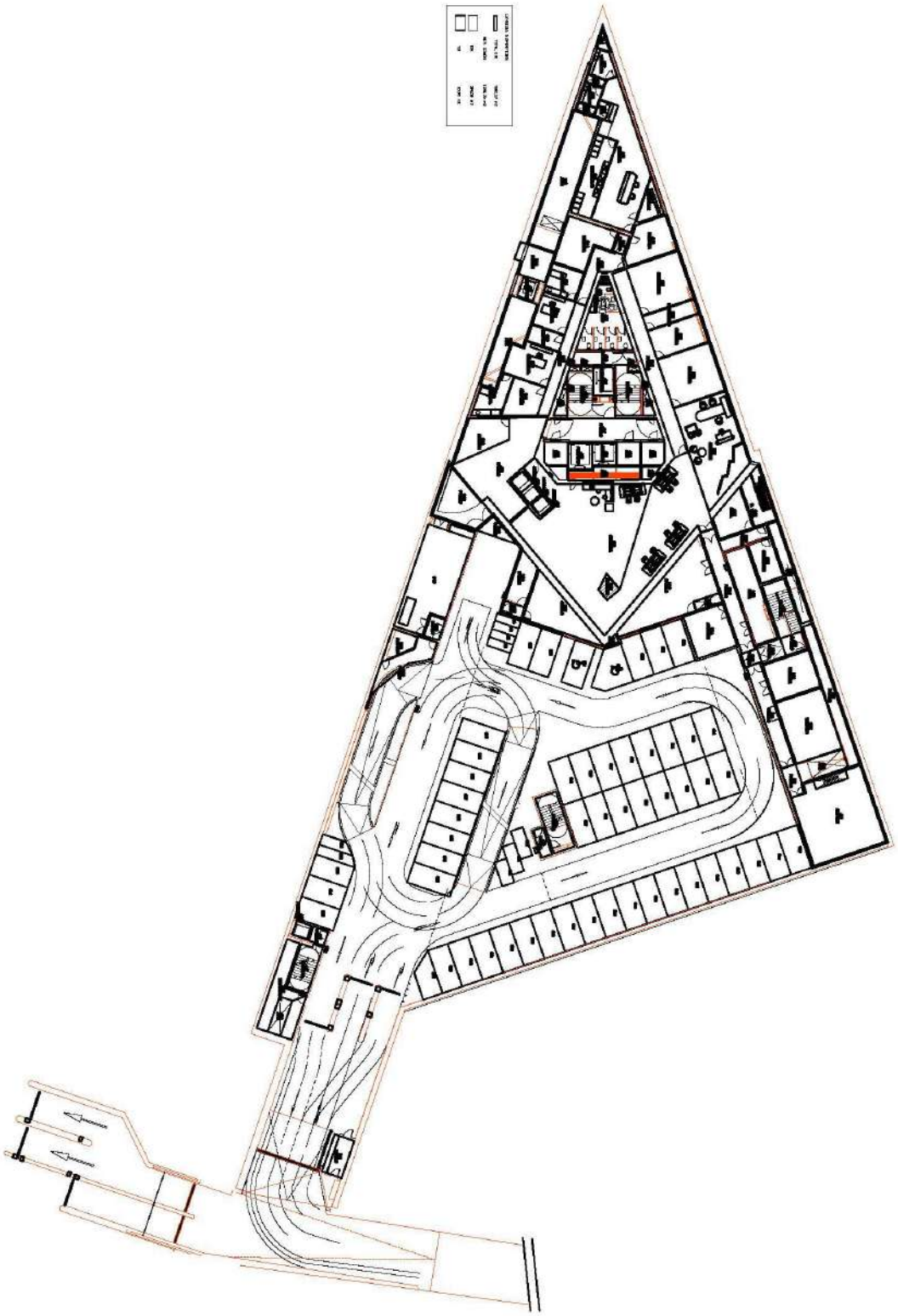

C
23

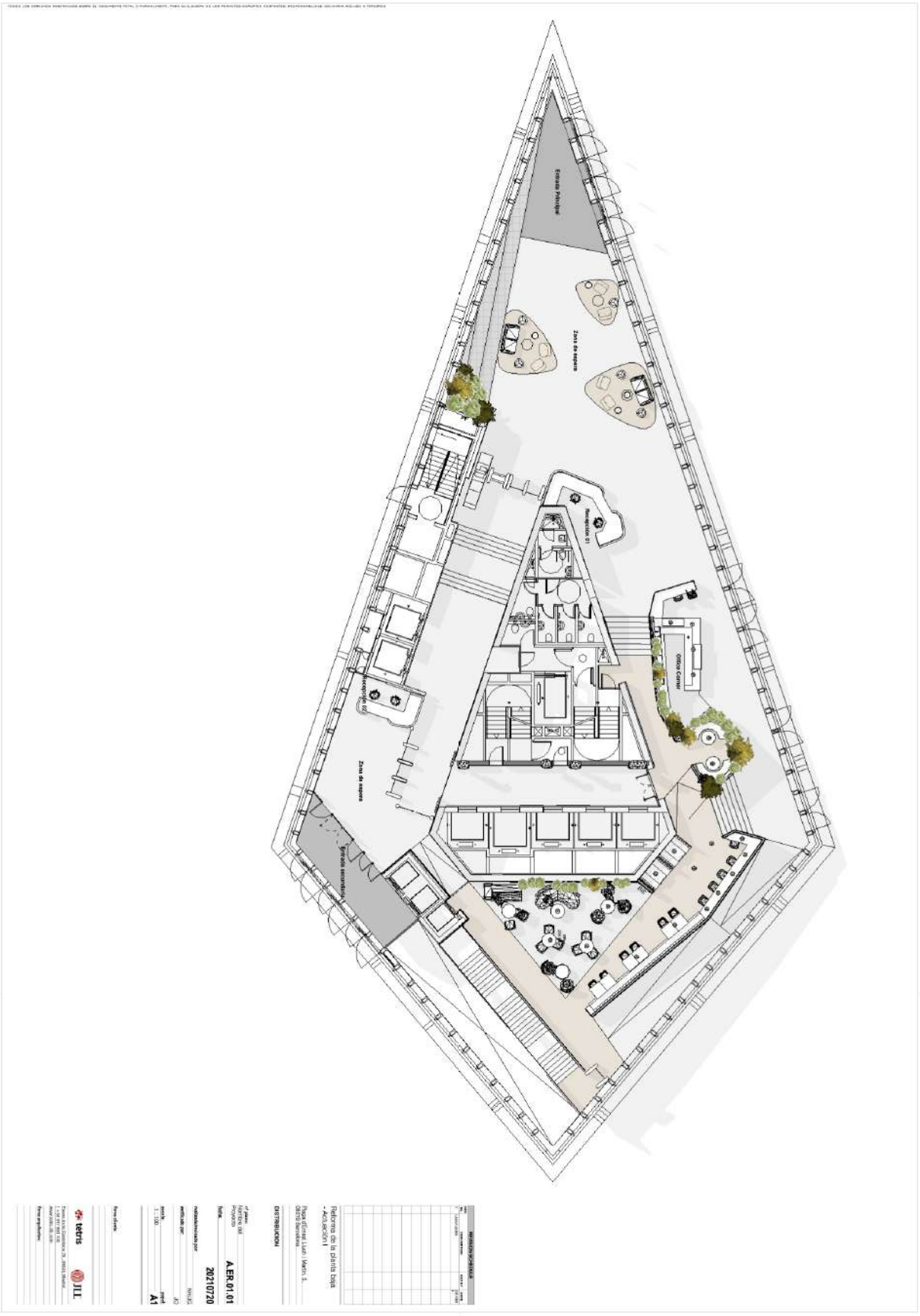


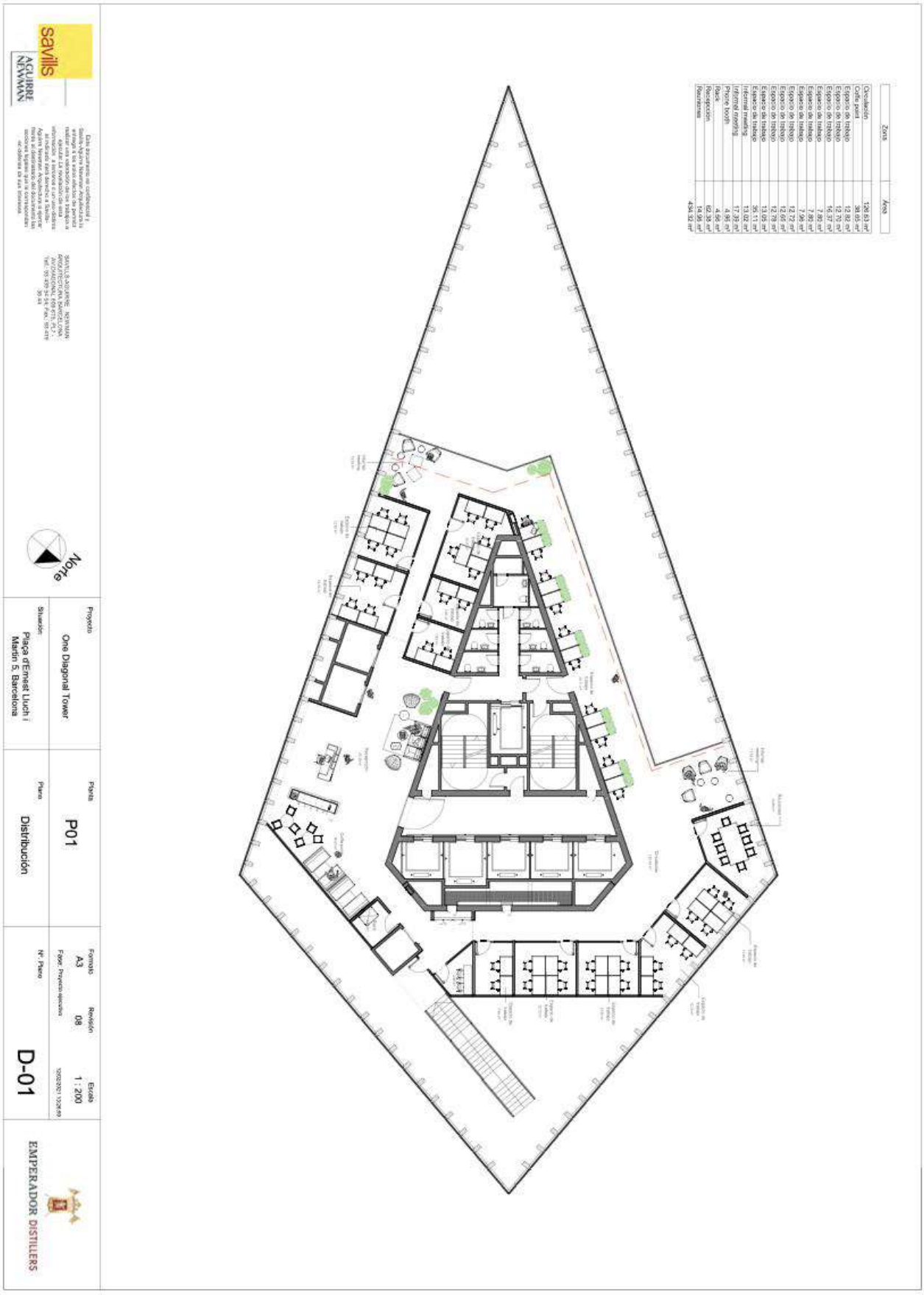

Welcome home,
this is Wayra!

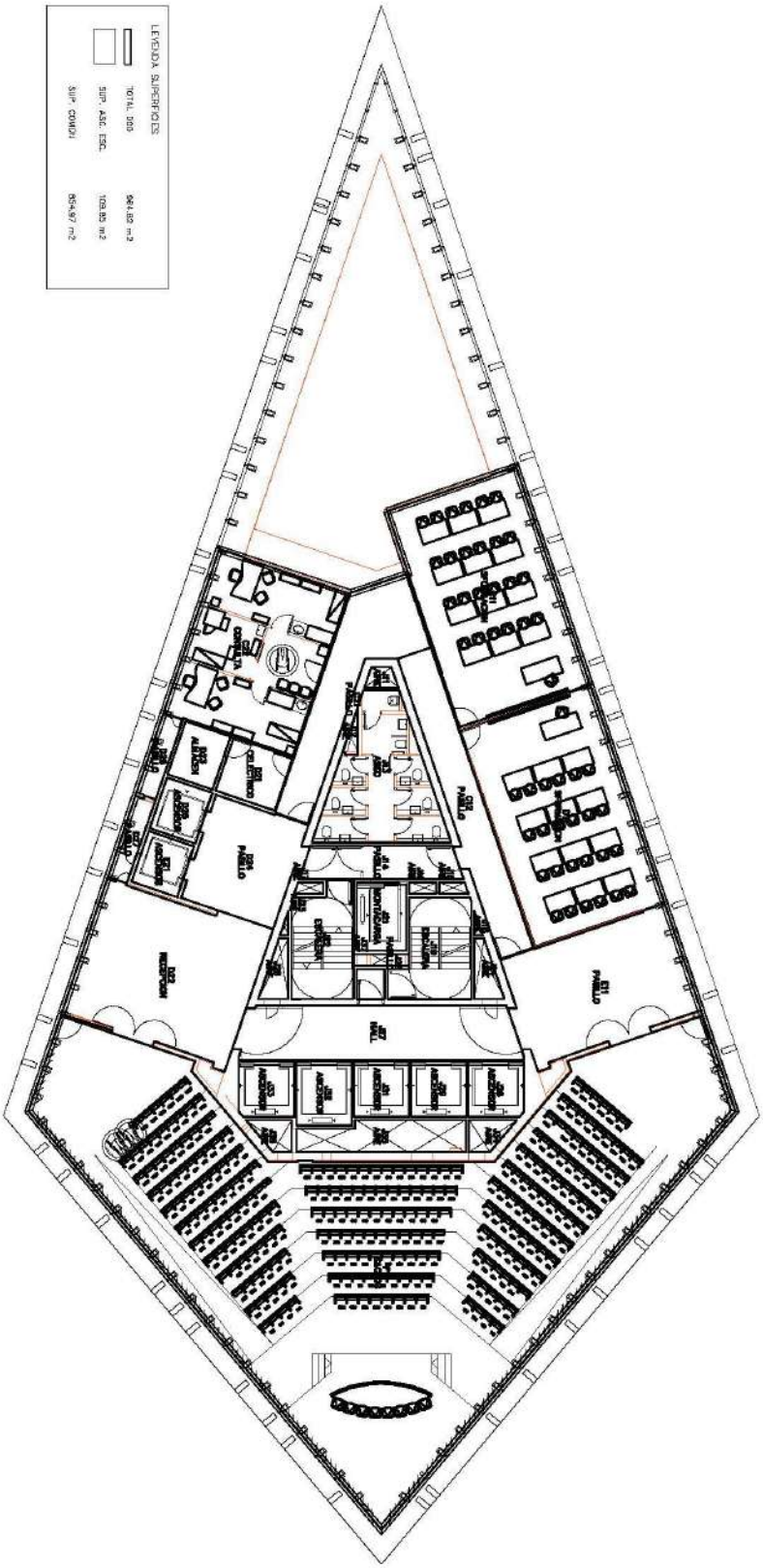
A.3. Planos

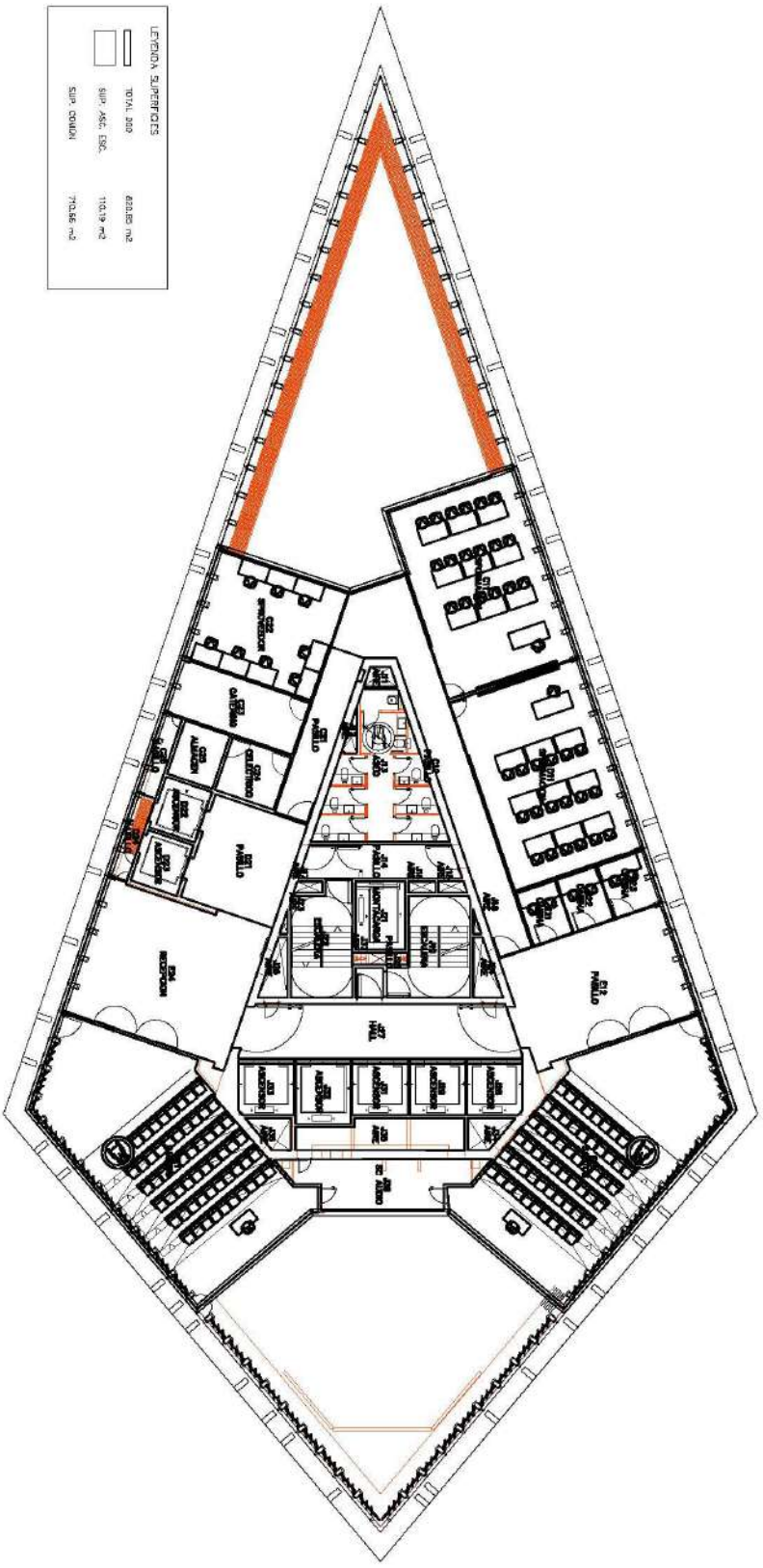


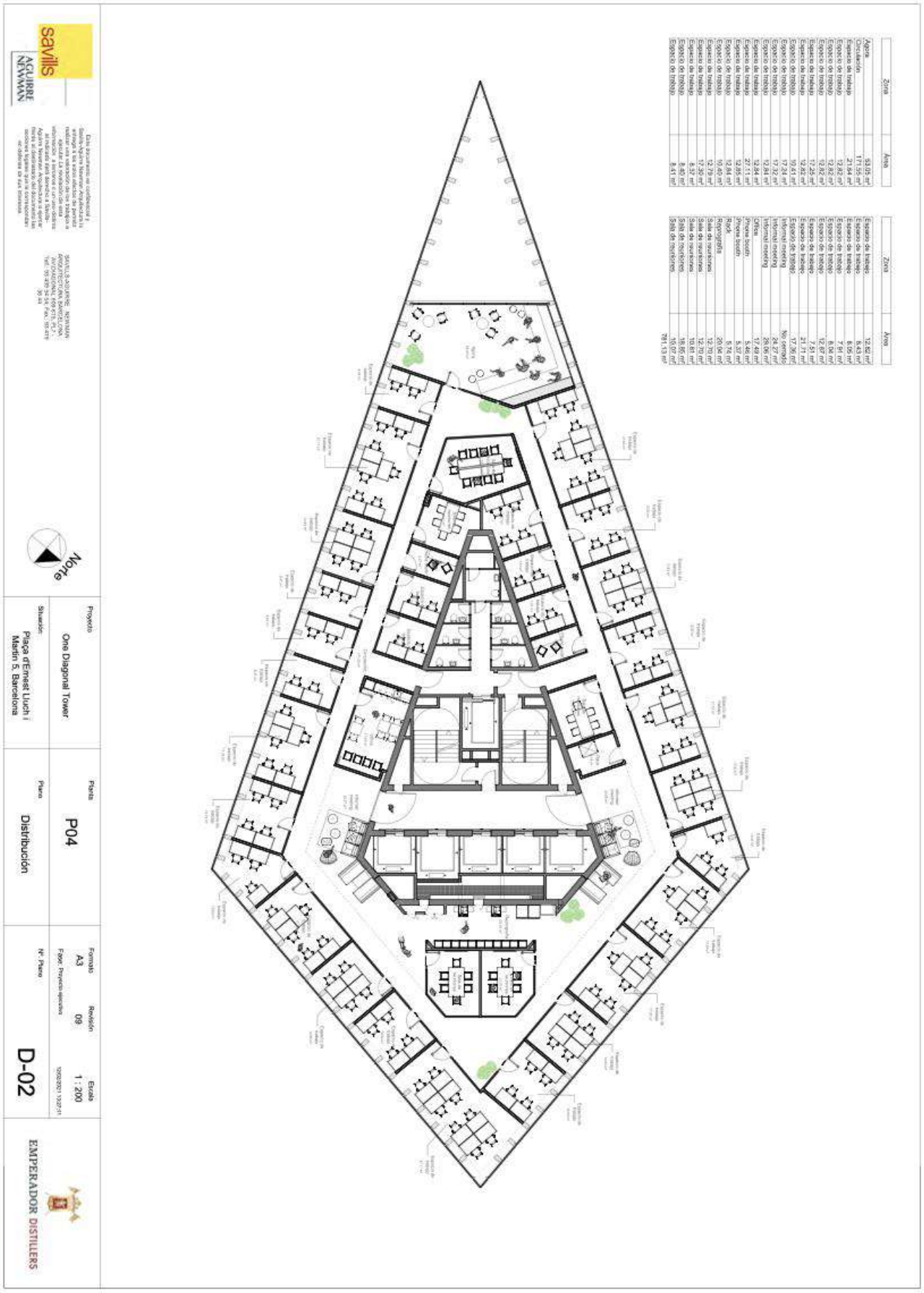


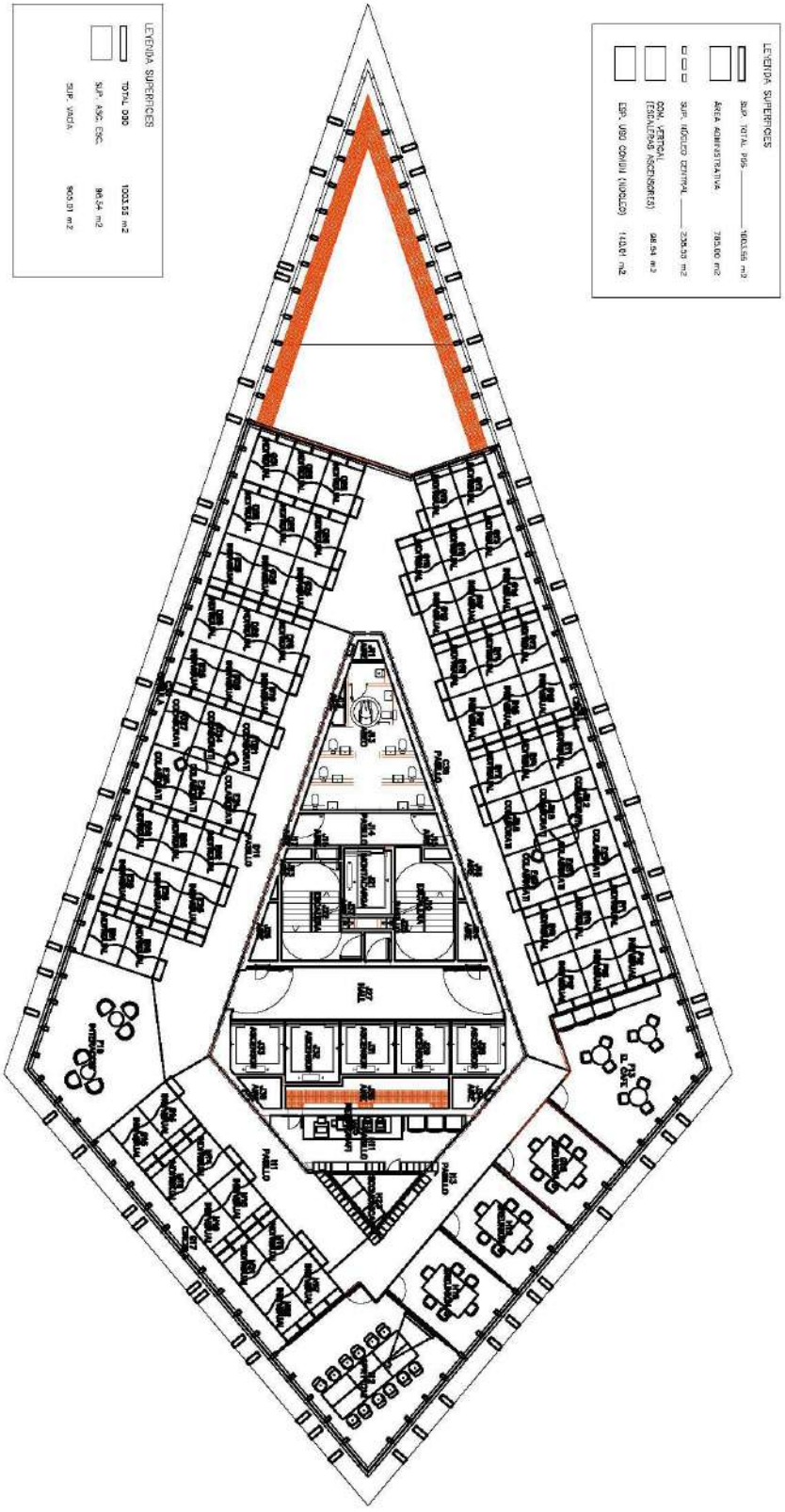

Entrada Principal
Zona de espera
Recepción 01
Office Center
Recepción 02
Zona de espera
Entrada secundaria
Reforma de la planta baja
- Actuación I
Plaça d'Ernest Lluch i Martín, 5,
08019 Barcelona
DISTRIBUCIÓN
A.ER.01.01
20210720
A1
tétris
JLL

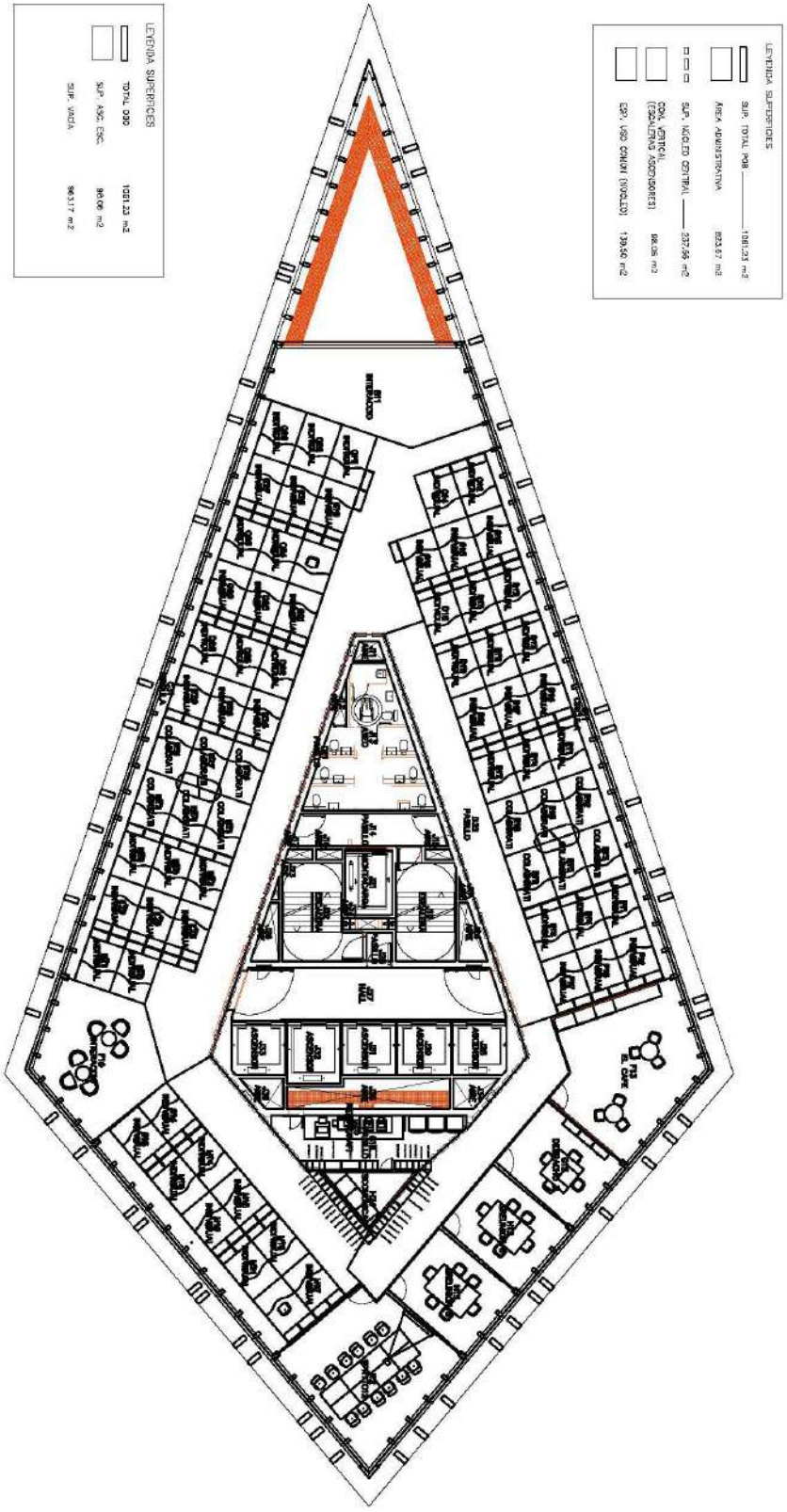

savills
AGUIRRE NEWMAN
Norte
Proyecto
One Diagonal Tower
Situación
Plaça d'Ernest Lluch i Martín 5, Barcelona
Planta
P01
Plano
Distribución
Formato
A3
Revisión
08
Escala
1 : 200
Nº Plano
D-01
EMPERADOR DISTILLERS

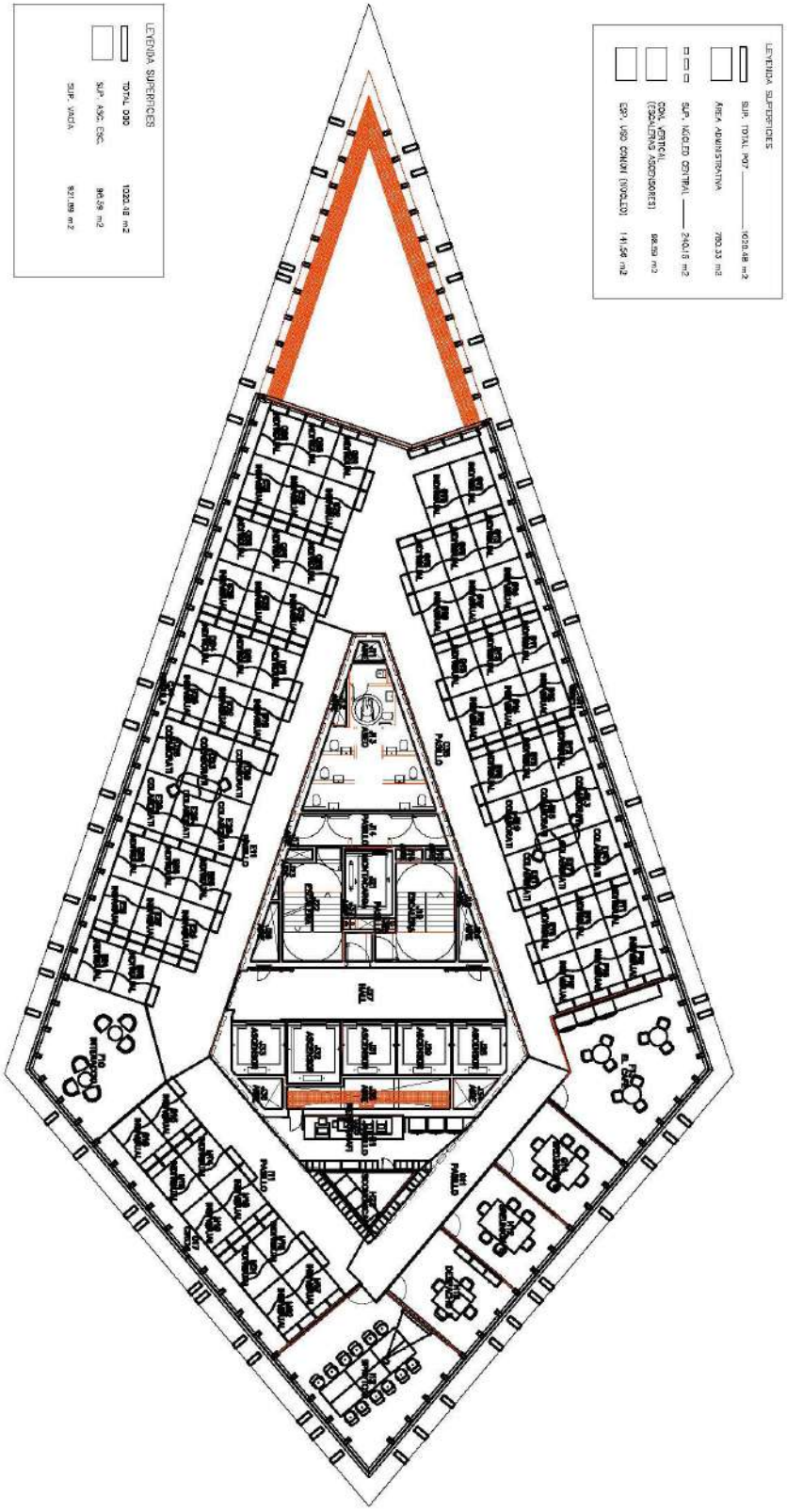

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL 1003 964.80 m2
SUP. ASC. ESC. 108.85 m2
SUP. COMUN 855.97 m2

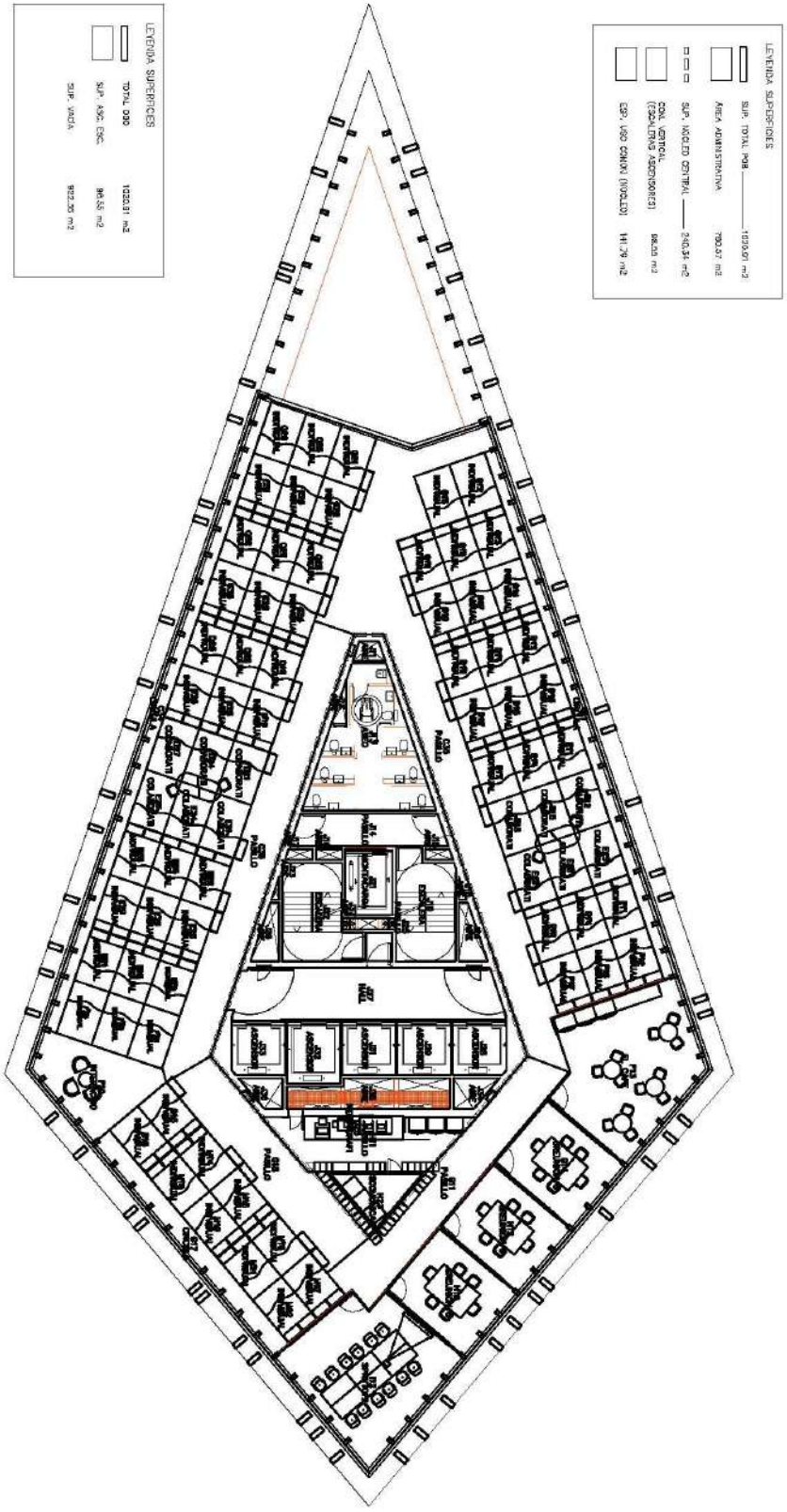

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOD 820.85 m2
SUP. ASC. ESC. 110.19 m2
SUP. COMUN 710.66 m2

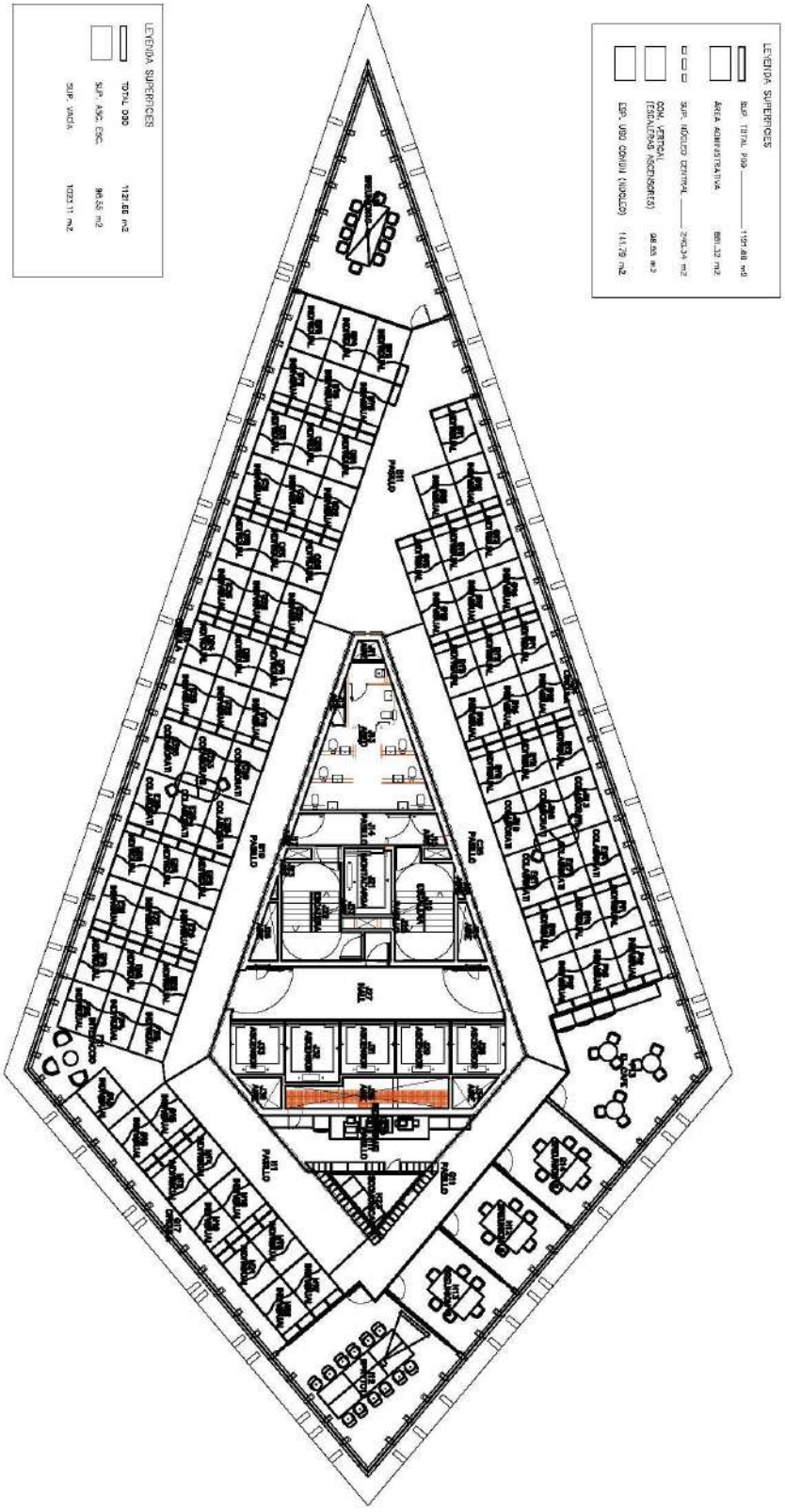

savills
AGUIRRE NEWMAN
Proyecto
One Diagonal Tower
Situación
Plaça d'Ernest Lluch i Martín 5, Barcelona
Planta
P04
Plano
Distribución
Formato
A3
Revisión
08
Escala
1 : 200
Fecha: Proyecto ejecutivo
Nº Plano
D-02
EMPERADOR DISTILLERS
Norte

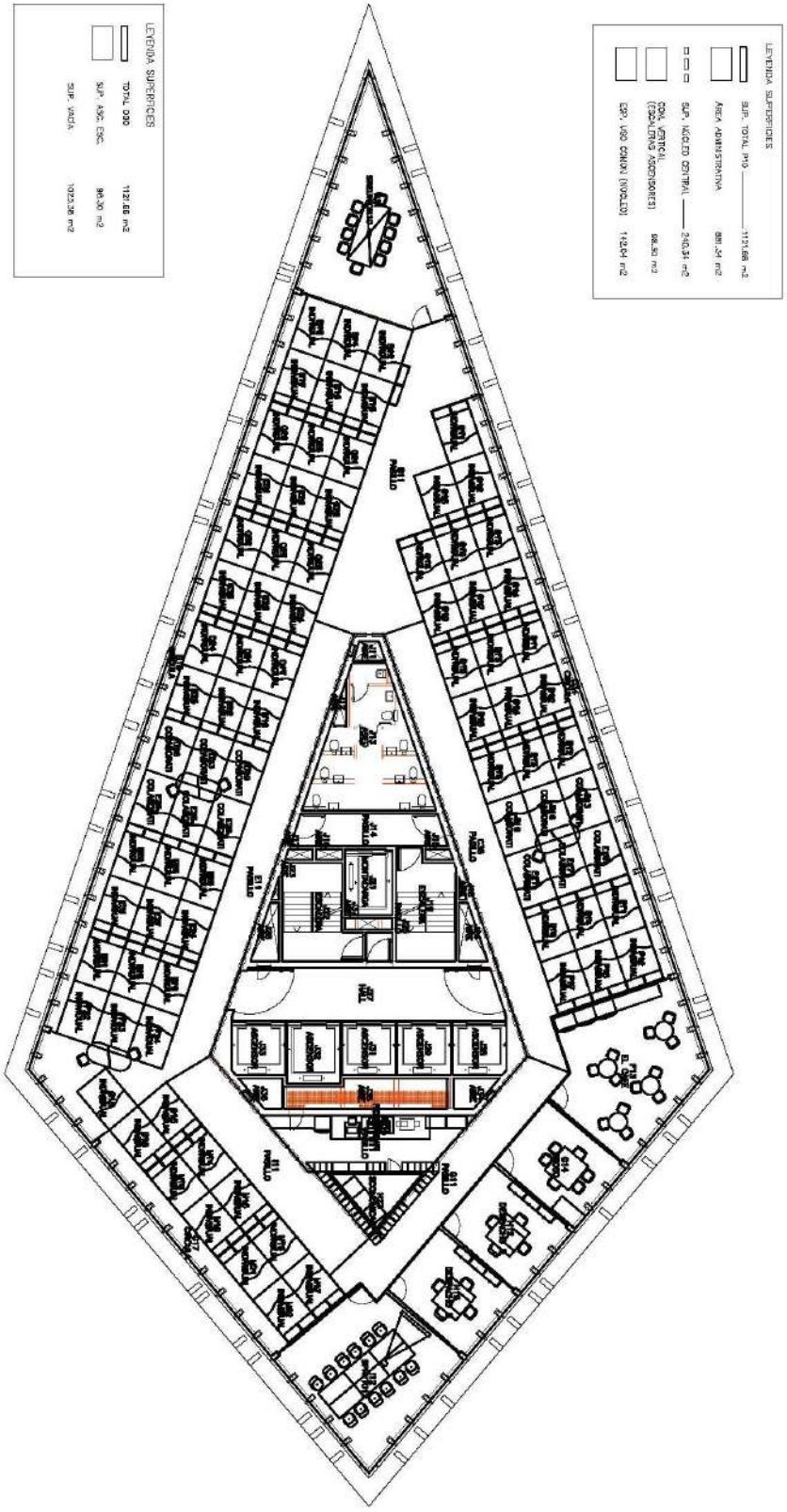


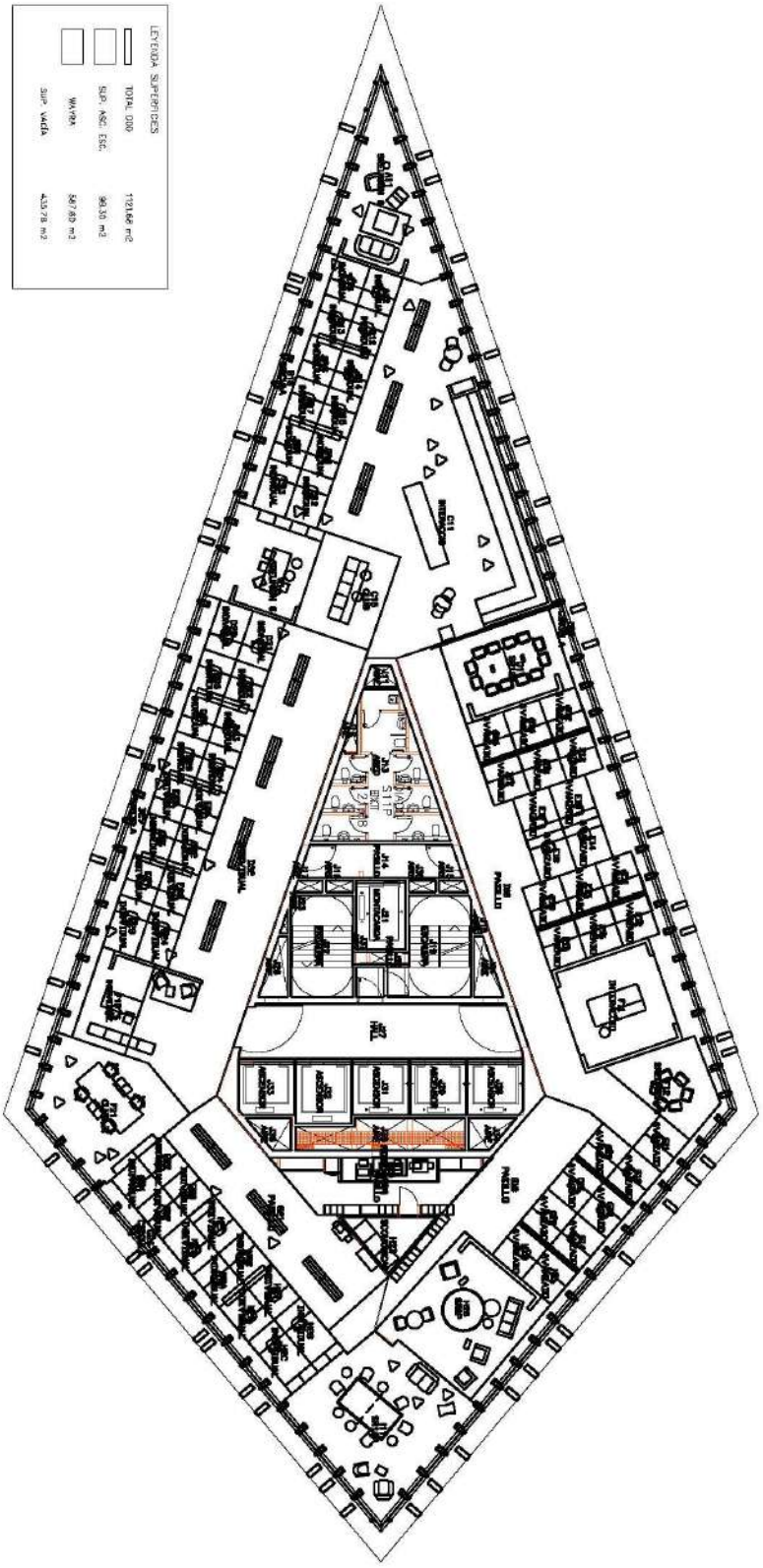


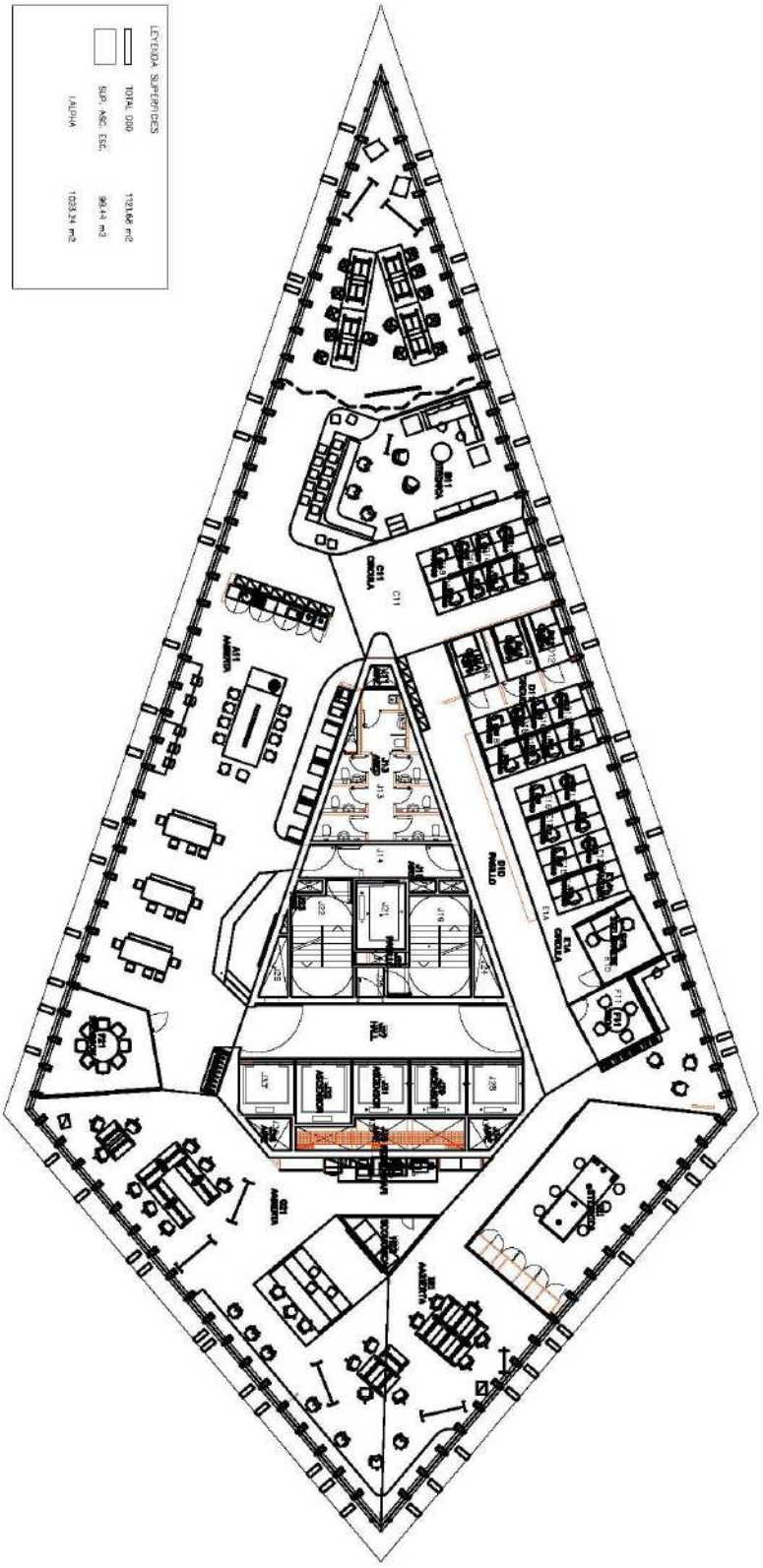


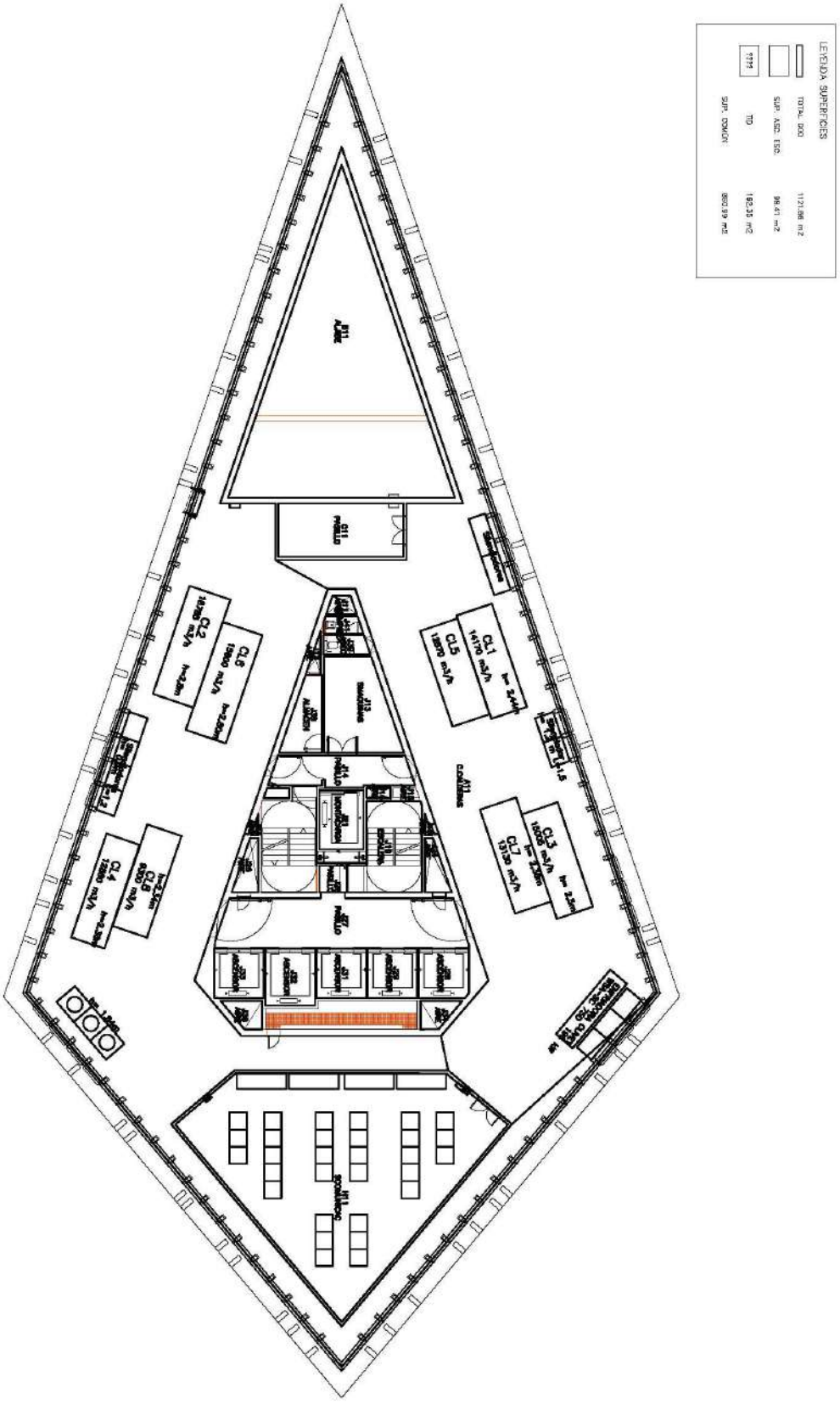


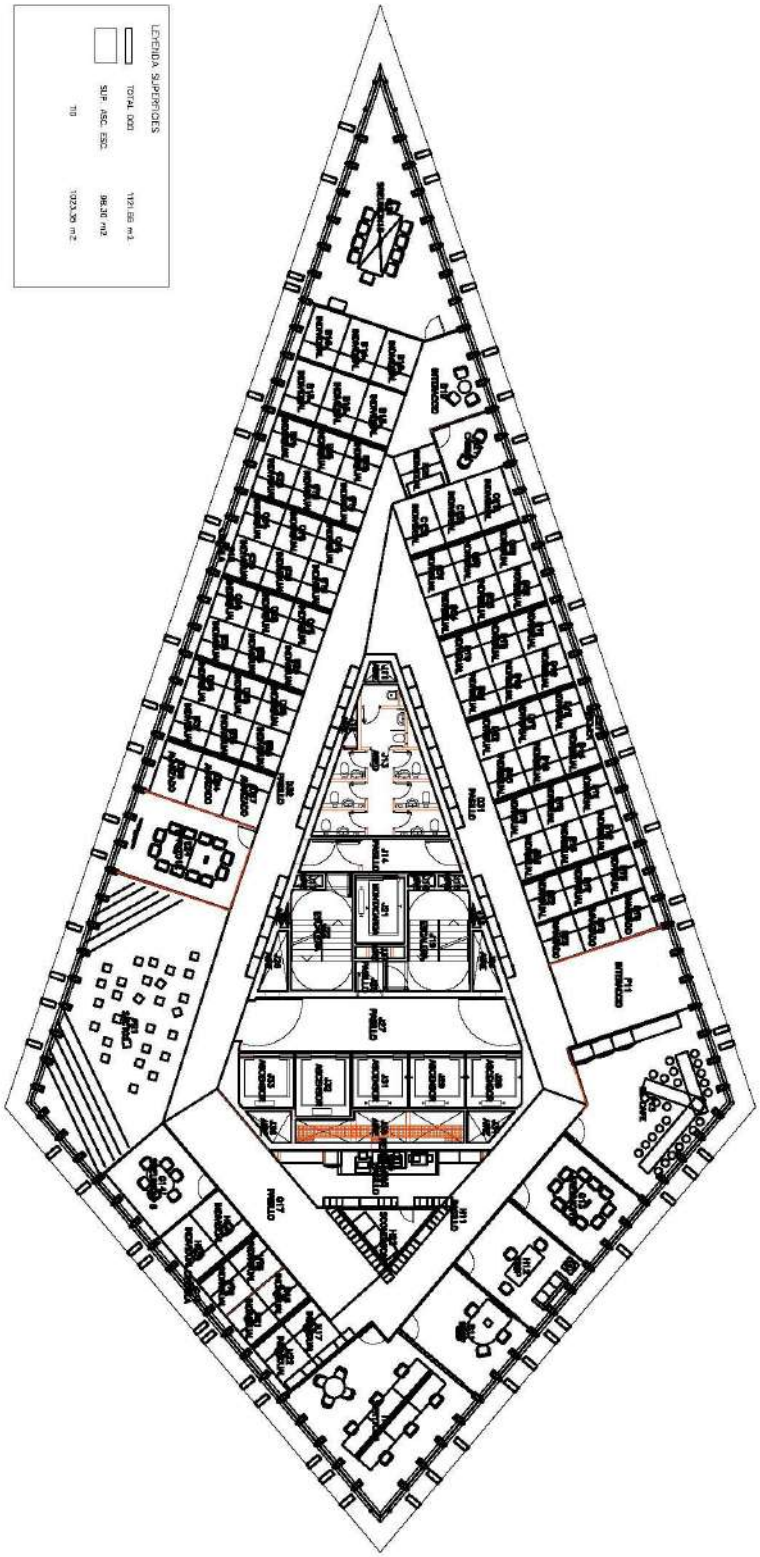


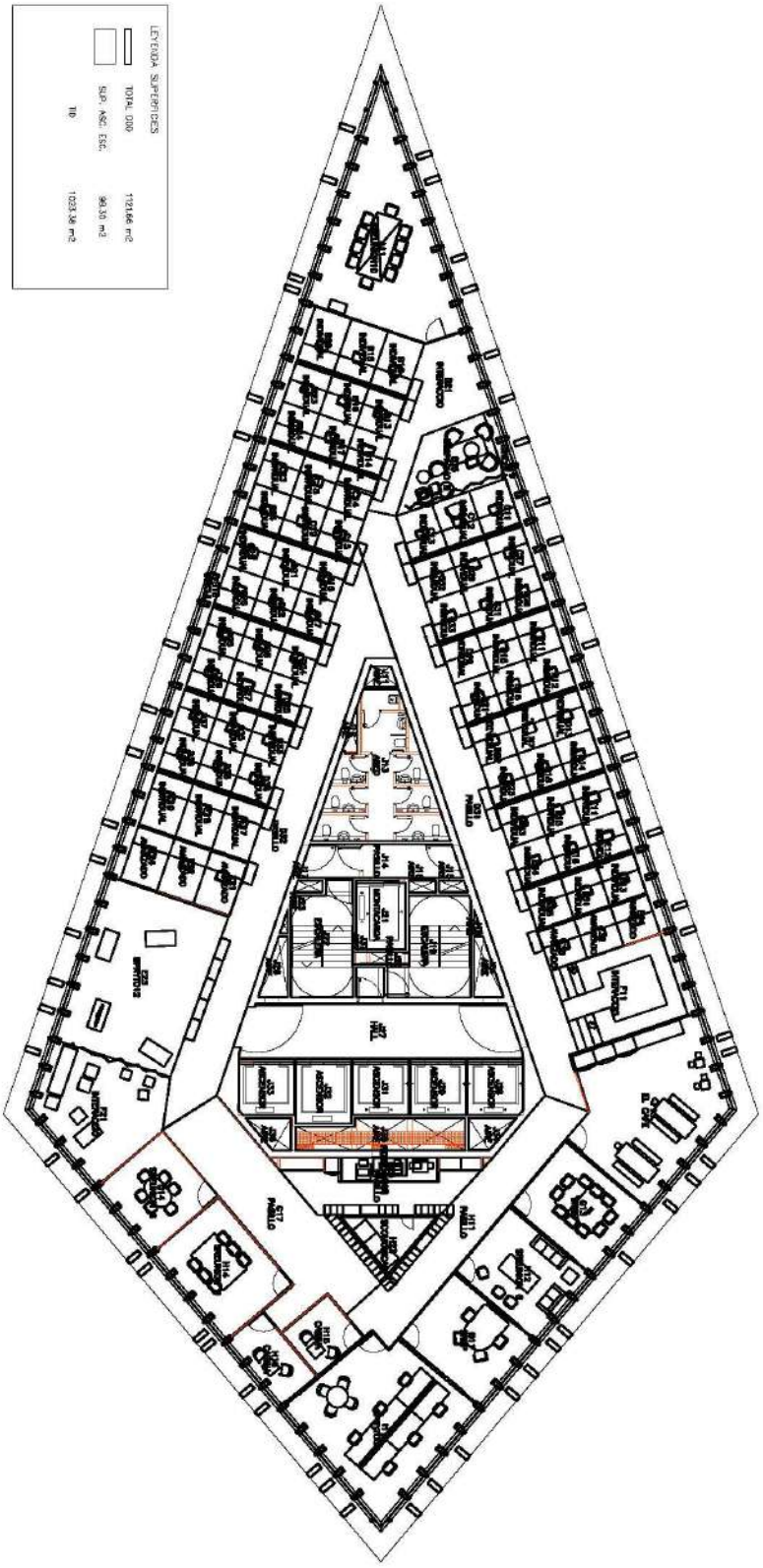


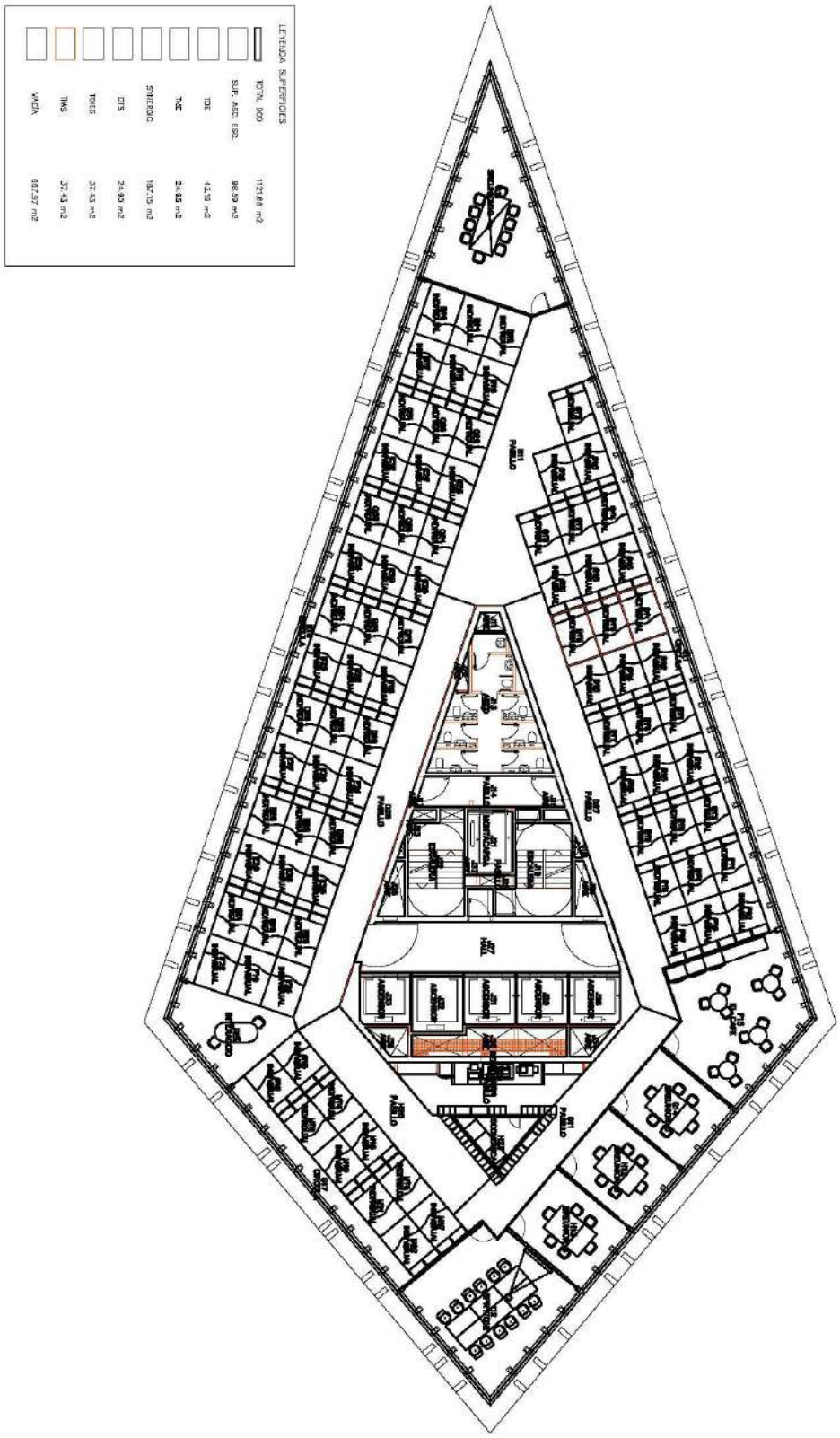

LEYENDA SUPERFICES
TOTAL DOD
SUP. ASC. ESC.
WAYBA
SUP. VACÍA

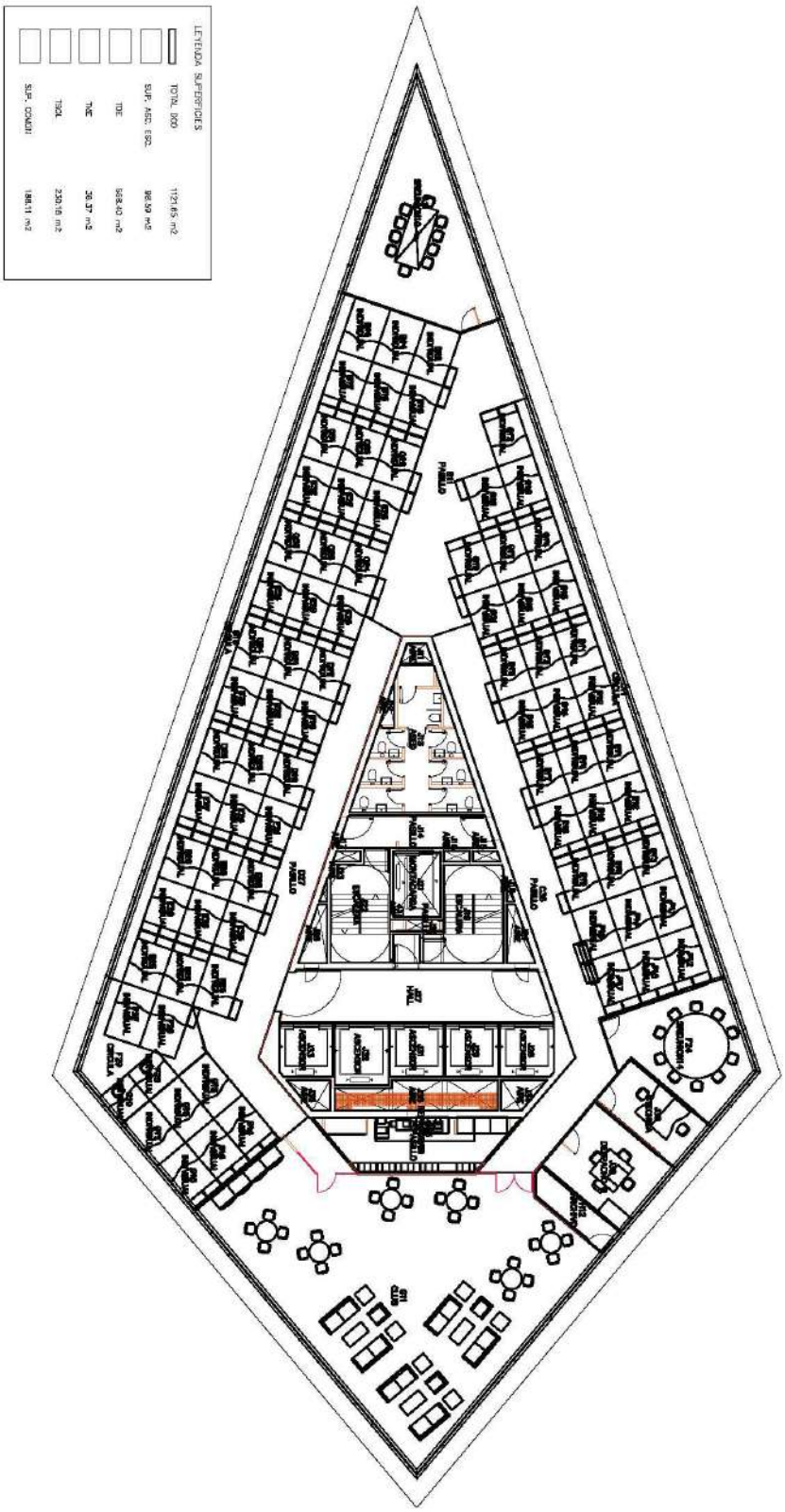

LEYENDA SUPERFICES
TOTAL DOD
SUP. ASC. ESC.
LALPHA

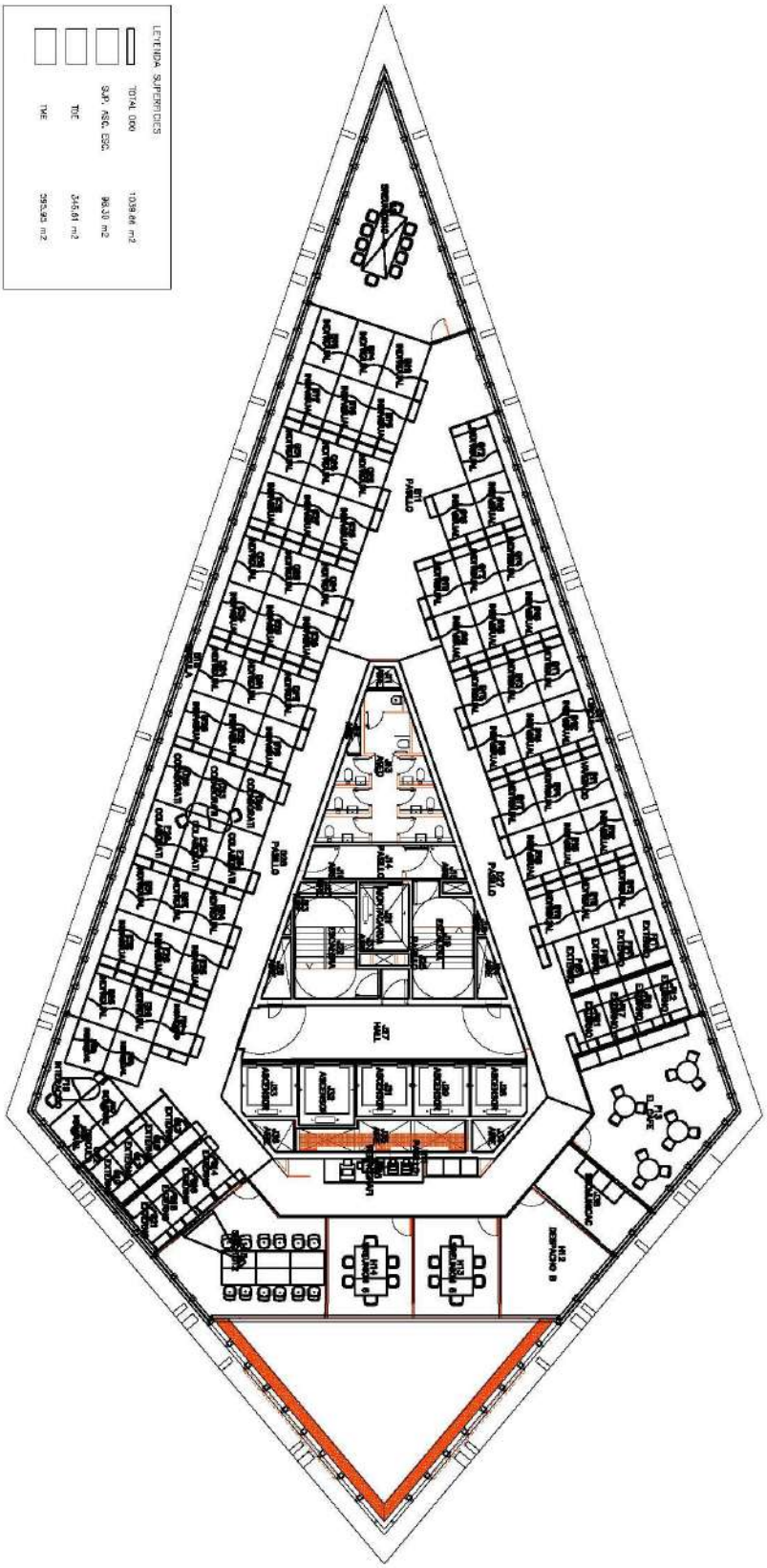

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOO 1121.86 m2
SUP. ASC. ESC. 98.41 m2
TID 192.35 m2
SUP. COMUN 860.99 m2
CL1
CL2
CL3
CL4
CL5
CL6
CL7
CL8

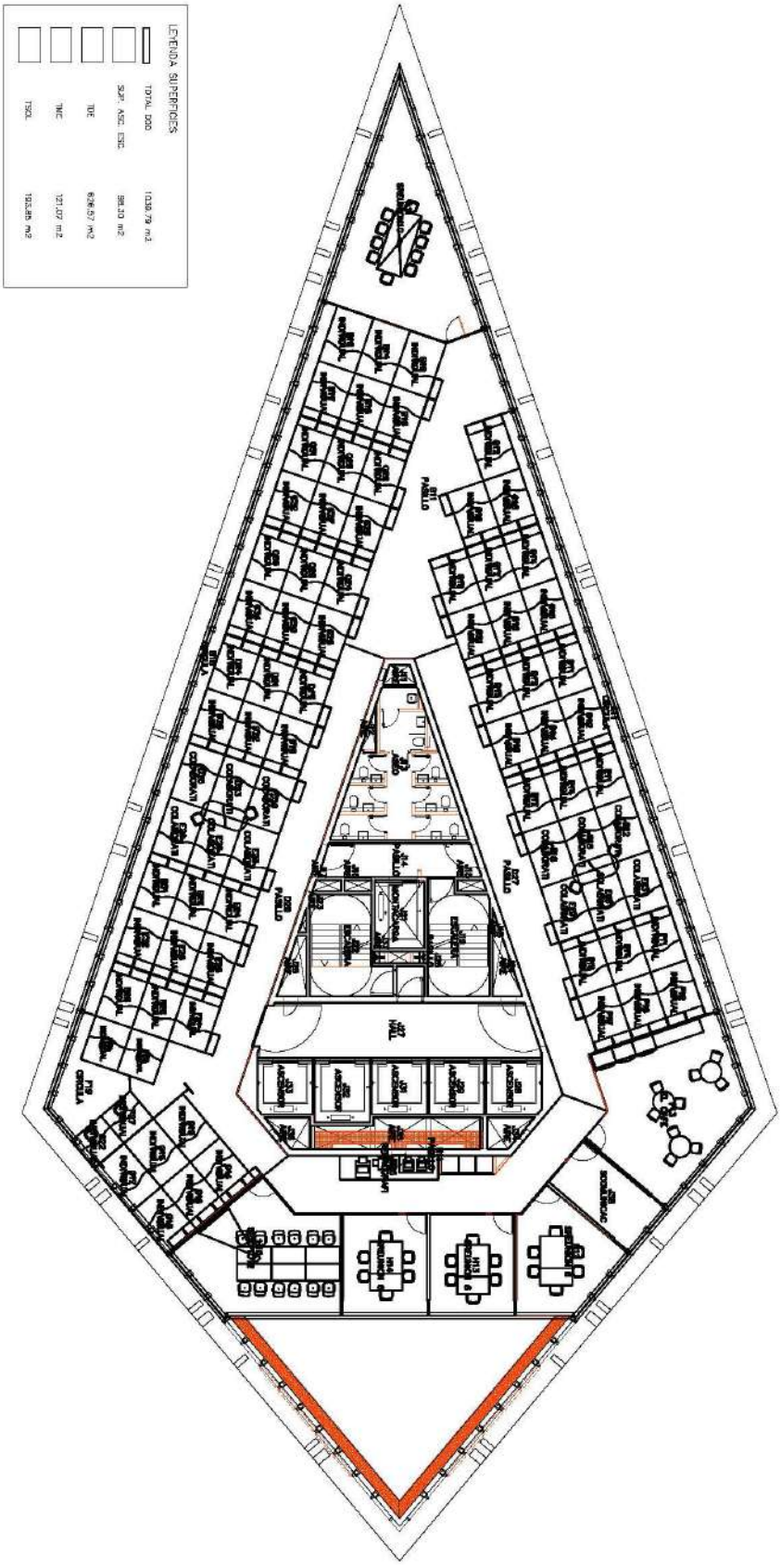


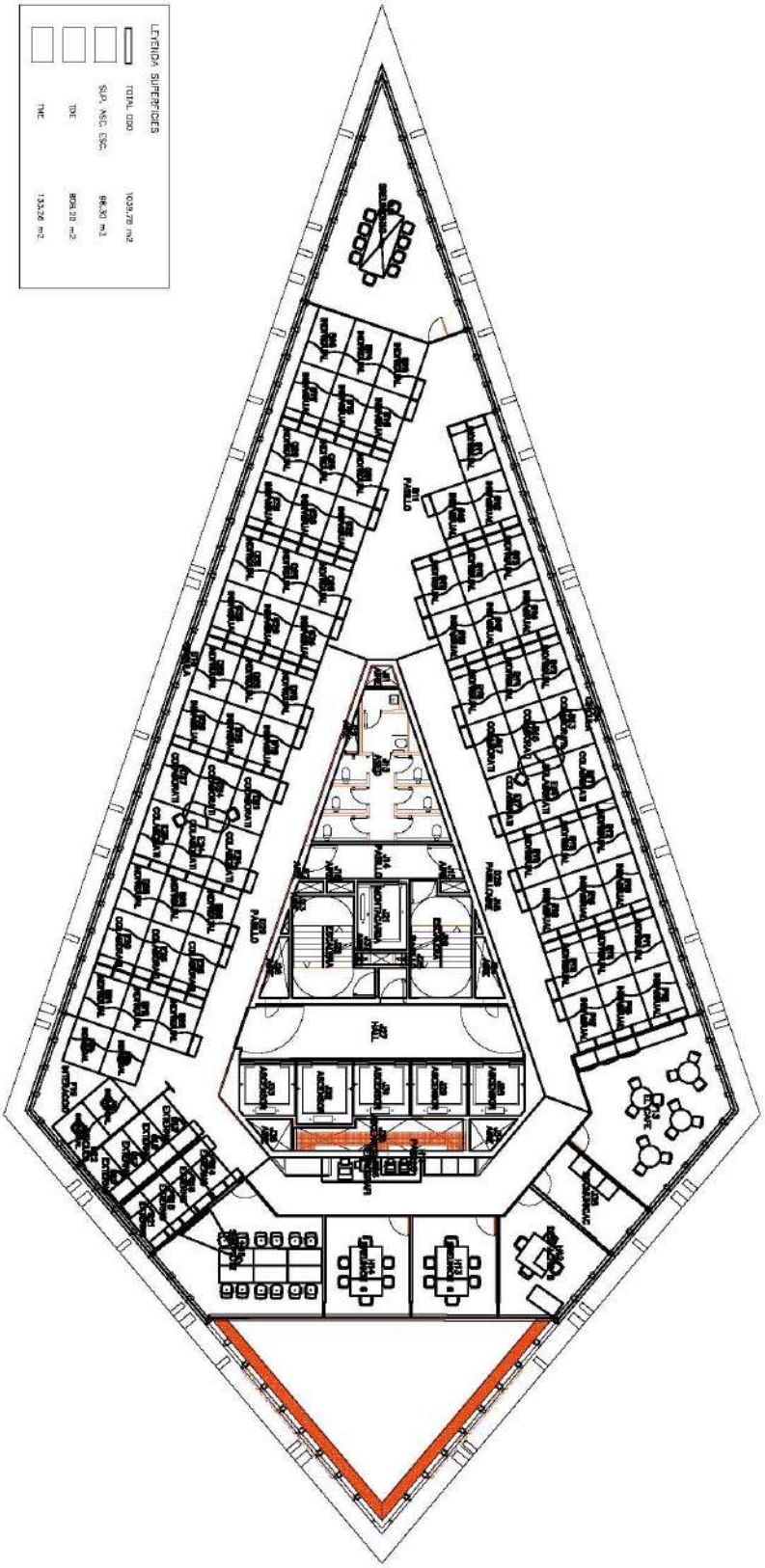

LEYENDA SUPERFICES
TOTAL DOD 1121.66 m2
SUP. ASC. ESC. 98.30 m2
TID 1023.36 m2

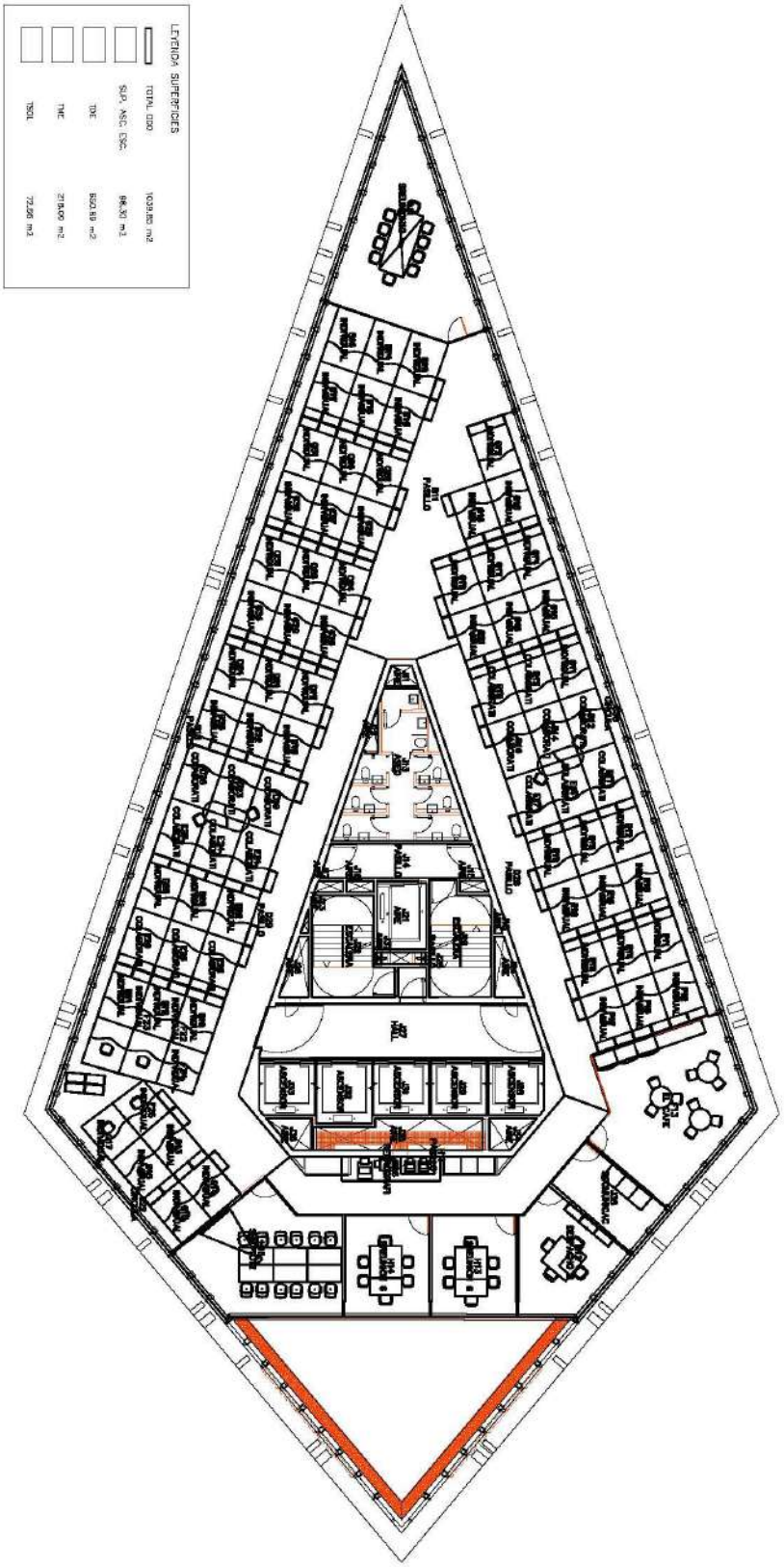

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOO 1121.68 m2
SUP. ASC. ESC. 98.59 m2
TDE 43.10 m2
TME 24.95 m2
SYNERGIC 187.15 m2
DTS 24.90 m2
TDES 37.43 m2
TIMS 37.43 m2
VACÍA 667.57 m2

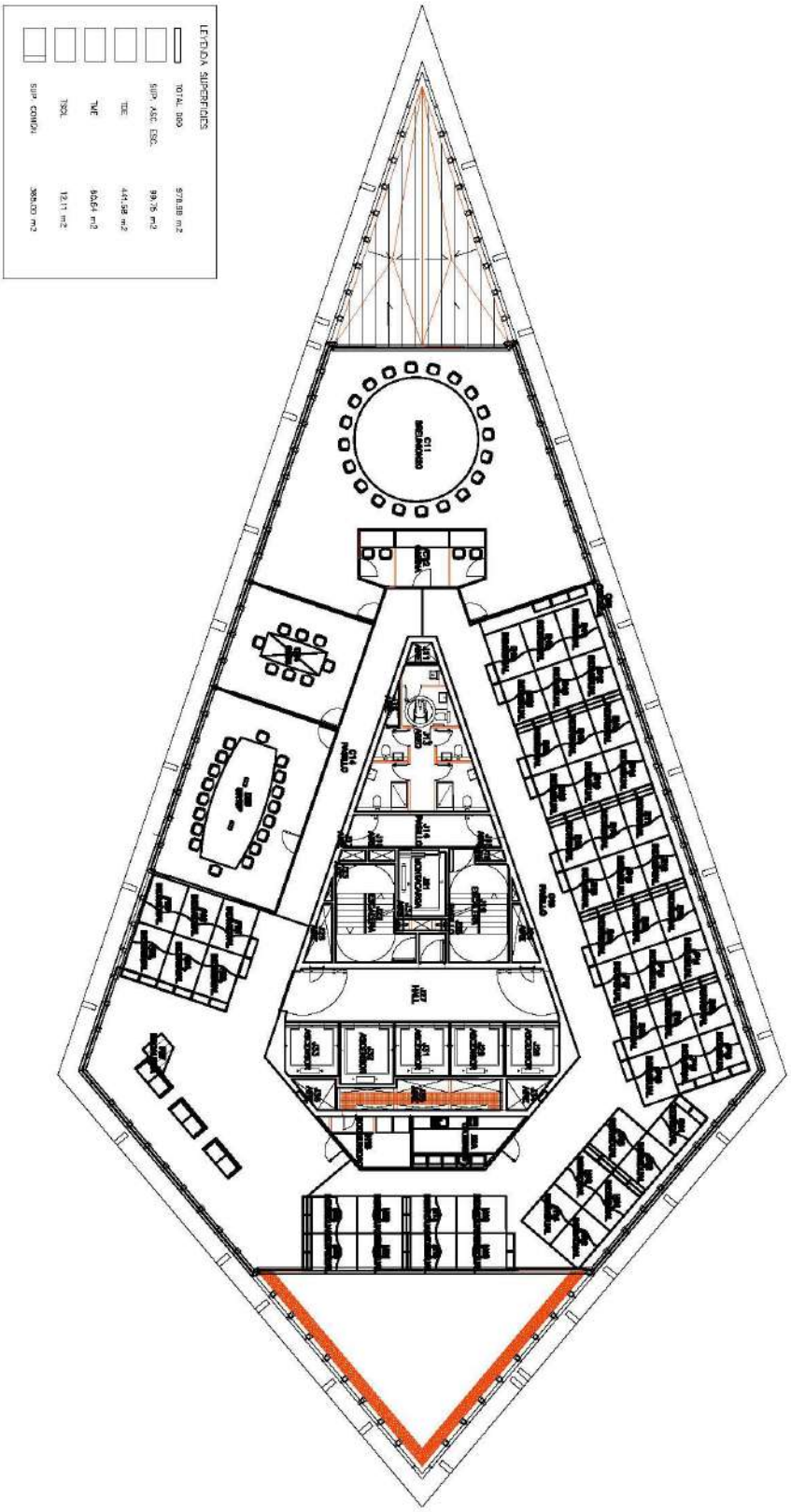

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOO 1121.65 m2
SUP. ASC. ESC. 98.59 m2
TDE 668.40 m2
TME 36.37 m2
TSOL 230.16 m2
SUP. CONDI 188.11 m2

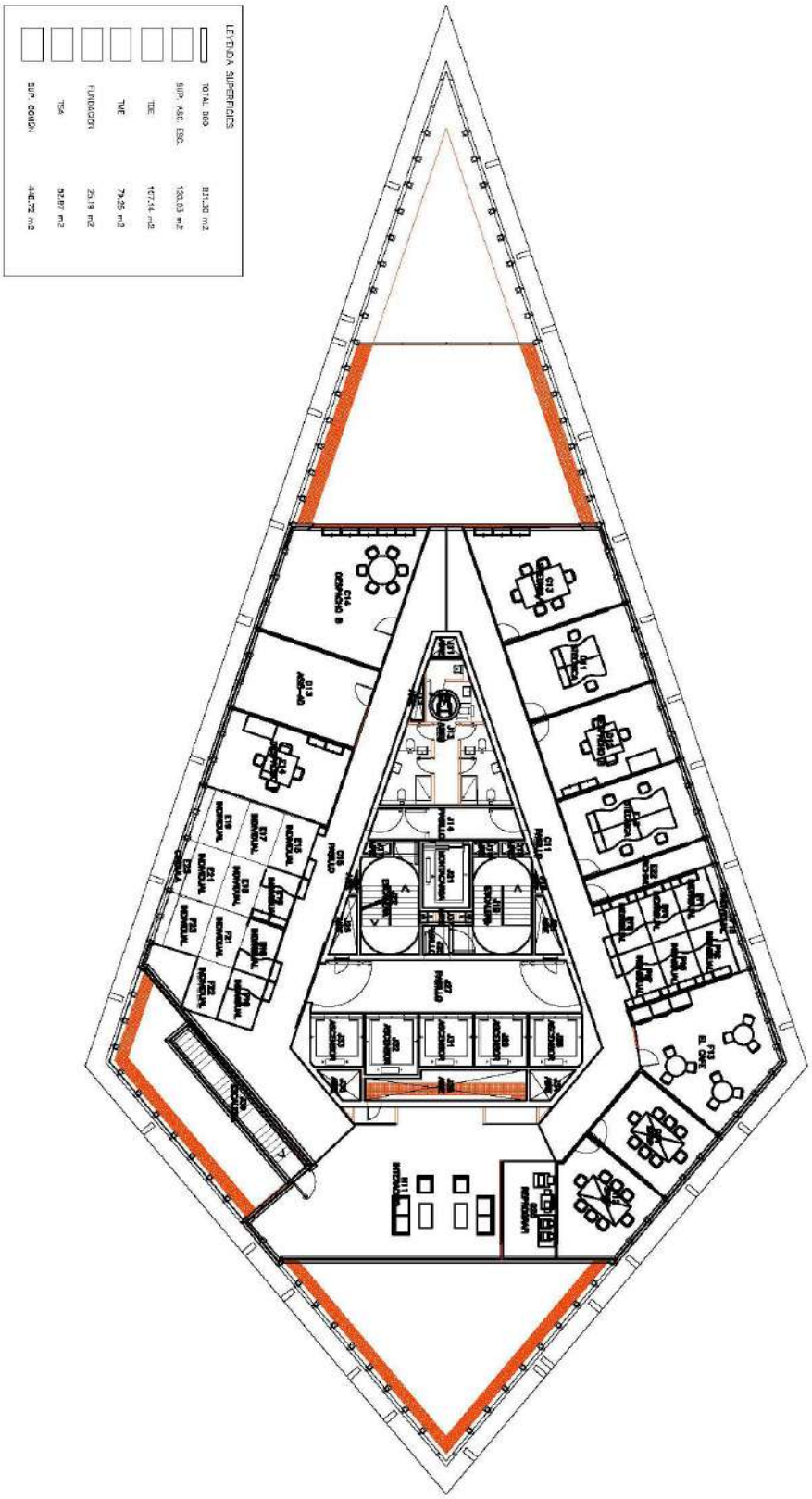

LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOO 1039.61 m2
SUP. ASC. ESC. 96.30 m2
TOE 345.61 m2
TME 395.95 m2


LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DOD 1030.79 m2
SUP. ASC. ESC. 98.30 m2
TOE 626.57 m2
TMC 121.07 m2
TSOL 193.85 m2


LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL EDIO 1039.78 m2
SUP. ASC. ESC. 86.30 m2
TDE 808.20 m2
TME 133.26 m2


LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL EDIO 1039.80 m2
SUP. ASIC. ESC. 86.30 m2
TDE 650.89 m2
TME 218.00 m2
TSOL 72.56 m2


LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DGO 978.98 m2
SUP. ASC. ESC. 99.76 m2
TDE 441.58 m2
TMF 60.64 m2
TSCL 12.11 m2
SUP. CONDU. 385.00 m2


LEYENDA SUPERFICIES
TOTAL DEP. 831.30 m2
SUP. ASC. ESC. 120.03 m2
TDE 107.14 m2
TMF 79.26 m2
FUNDACION 25.18 m2
TSA 52.87 m2
SUP. CONDN 446.72 m2

A.4. Licencias

Ajuntament de Barcelona

Districte de Sant Martí
Departament de Llicències i Inspecció

Plaça Valentí Almirall, 1
08018 Barcelona
Telèfon 93 291 60 75
Fax 93 291 60 95

NOTIFICACIÓ CONCESSIÓ LLICÈNCIA OCUPACIÓ
Expedient Llicències d'Obres Majors

Núm. Expedient: 10-2007LM13132
Titular: CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA
Emplaçament: PL/ ERNEST LLUCH I MARTIN, 5
Districte: SANT MARTI

Nom, cognoms i adreça de l'interessat
CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA
repres. per
MANUEL ROYES*VILA
AV/ PARC LOGISTIC, 2
08040 BARCELONA

EL REGIDOR DEL DISTRICTE DE SANT MARTÍ, per delegació de l'Alcaldia de 28 de febrer del 1996, en data ha resolt:

ATORGAR al CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA la llicència d'ocupació d'un edifici a la plaça Ernest Lluch i Martin número 5, amb quatre plantes soterrani -quarta i tercera per aparcament i instal·lacions, segona - primera sota l'edifici- per aparcament i oficines, i primera -sota l'espai lliure- per aparcament; planta baixa i dotze plantes pis per a oficines, planta tretzena per a instal·lacions tècniques i parcialment per a oficines, i plantes catorzena a vint-i-tresena per a oficines. L'edifici consta d'una oficina i aparcament per a 280 cotxes, 92 motocicletes i bicicletes, d'acord amb la llicència d'obres majors atorgada el dia 8 de novembre de 2007 i atès l'informe favorable emès pel tècnic en data 2 de novembre de 2010.

Barcelona, 17 NOV. 2010

El que li comuniquem als efectes precedents.

LA CAP DEL DEPARTAMENT DE SERVEIS JURÍDICS - SECRETARIA

Rocio Benito i Arranz

Ajuntament de Barcelona

RECURSOS:
Contra aquesta resolució que no és definitiva en via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant l'Alcaldia en el termini d'un mes, comptat des del dia següent al de la recepció de la present notificació.
El termini màxim per dictar i notificar la resolució és de tres mesos i si transcorren sense que recaigui resolució expressa s'entendrà desestimat el recurs.
Contra la desestimació tàcita del recurs, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent a la data en que es produeix l'acte presumpte.
També es pot utilitzar qualsevol altre recurs que es cregui convenient.

INFAVALDOT

A.5. Referencia Catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4949428DF3844H0001SU

PARCELA

Superficie gráfica: 4.043 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ ERNEST LLUCH 5
08019 BARCELONA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 33.289 m2
Año construcción: 2010

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/-2/01	970
APARCAMIENTO	/-2/02	2.813
ALMACEN	/-1/01	1.191
APARCAMIENTO	/-1/02	2.954
APARCAMIENTO	/AL/01	979
OFICINA	/00/01	1.049
OFICINA	/01/01	811
OFICINA	/02/01	941
OFICINA	/03/01	828
OFICINA	/04/01	1.044
OFICINA	/05/01	990
OFICINA	/06/01	1.044
OFICINA	/07/01	1.008
OFICINA	/08/01	1.008
OFICINA	/09/01	1.093
OFICINA	/10/01	1.093
OFICINA	/11/01	1.093
OFICINA	/12/01	1.093
OFICINA	/13/01	1.093
ALMACEN	/14/01	1.093
OFICINA	/15/01	1.093
OFICINA	/16/01	1.093
OFICINA	/17/01	1.093
OFICINA	/18/01	1.010
OFICINA	/19/01	1.010
OFICINA	/20/01	1.010
OFICINA	/21/01	1.010
OFICINA	/22/01	1.010
OFICINA	/23/01	884
OFICINA	/24/01	178

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 22 de Febrero de 2021

A.6. Nota simple de fecha 28 de mayo de 2019 (desactualizada)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 28/5/2019
Solicitud TELE 3/2019

Solicitante : Enrique José Rodríguez Cativiela
Población ..: Madrid

DATOS REGISTRALES:

Finca: 53766 Sección 2ª
Tomo: 3331 **Libro:** 1078 **Folio:** 31
Código Registral Único/IDUFIR: 08072000744163

DESCRIPCIÓN:

Urbana: **EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS,** construido sobre una porción de terreno de forma poligonal irregular, situada al **Paseo del Taulat, números 282-284, y a la plaza de Ernest Lluch, número 5,** de superficie de **cuatro mil cuarenta y tres metros cuadrados y noventa decímetros cuadrados.** Consta de dos plantas y un altillo sótano, planta baja y veintitrés tres plantas altas, y un casetón o castillete de sobrecubierta, con un total de superficie construida de **treinta y tres mil novecientos setenta y cuatro con setenta y tres metros cuadrados** y que se distribuyen en: **BAJO RASANTE:** ocho mil seiscientos veinte y uno con cuarenta y tres metros cuadrados. **PLANTA SÓTANO -2,** destinada a aparcamiento de coches, motocicletas y bicicletas, locales de instalaciones, elementos de comunicación vertical y otros elementos comunes con una superficie construida de tres mil ochocientos sesenta y ocho con siete metros cuadrados. **PLANTA SÓTANO -1,** destinada a aparcamiento de coches, motocicletas y bicicletas, locales de instalaciones, salas de demostraciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de tres mil setecientos noventa y cuatro con setenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA SÓTANO -1B,** destinada a aparcamiento de coches, motocicletas y bicicletas, locales de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de novecientos cincuenta y ocho con cincuenta y ocho metros cuadrados. **SOBRE RASANTE:** veinte y cinco mil trescientos cincuenta y tres con treinta metros cuadrados. **PLANTA BAJA,** destinada a accesos, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil cincuenta y dos con sesenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA PRIMERA,** destinada a cafetería, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de ochocientos treinta y tres con veintidós dos metros cuadrados. **PLANTA SEGUNDA,** destinada a salón de actos, aulas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil veintitrés tres con treinta y cinco metros cuadrados. **PLANTA TERCERA,** destinada a salón de actos, aulas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y otros elementos comunes con una superficie construida de novecientos ocho con setenta y un metros cuadrados. **PLANTA CUARTA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil ciento dos con setenta y tres metros cuadrados. **PLANTA QUINTA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil cincuenta y siete con sesenta y seis metros cuadrados. **PLANTA SEXTA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil ochenta y dos con ocho metros cuadrados. **PLANTA SÉPTIMA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil setenta con sesenta y nueve metros cuadrados. **PLANTA OCTAVA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil setenta con sesenta y nueve metros cuadrados. **PLANTA NOVENA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DÉCIMA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA UNDÉCIMA,** destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 28/5/2019
Solicitud TELE 3/2019

y nueve metros cuadrados. **PLANTA DUODÉCIMA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOTERCERA**, destinada a locales de instalaciones y centro de procesamiento de datos, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOCUARTA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOQUINTA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOSEXTA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOSÉPTIMA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil noventa con noventa y nueve metros cuadrados. **PLANTA DECIMOCTAVA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil veinte y ocho con sesenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA DECIMONOVENA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil veinte y ocho con sesenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA VIGÉSIMA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil veinte y ocho con sesenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA VIGÉSIMO PRIMERA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil veinte y ocho con sesenta y ocho metros cuadrados. **PLANTA VIGÉSIMO SEGUNDA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de mil treinta y nueve con treinta y dos metros cuadrados. **PLANTA VIGÉSIMO TERCERA**, destinada a oficinas, patios de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de novecientos seis con ochenta y dos metros cuadrados. **PLANTA CUBIERTA**, destinada a locales de instalaciones, elementos de comunicación vertical y de otros elementos comunes con una superficie construida de ciento setenta y cinco con treinta y ocho metros cuadrados. **PLANTA CASETÓN O CASTILLETE SOBRECUBIERTA**, destinada a locales de instalaciones con una superficie construida de noventa y seis con treinta y cuatro metros cuadrados. Toda la finca linda: por su frente o Noroeste, en una línea de noventa y ocho metros setenta y ocho centímetros con el paseo del Taulat; entrando a la derecha o sur, con la plaza de Ernest Lluch; entrando a la izquierda, en dos líneas una Nordeste de cincuenta y siete metros ochenta y tres centímetros y la otra Norte de veintitrés metros cincuenta centímetros con la finca segregada, registral 53768; y por el fondo o Este, en una línea de catorce metros setenta y dos centímetros con el resto de la finca de la cual se segrega, registral 46486.

Estado Constructivo: No es obra nueva

TITULARES ACTUALES:

Nombre.....: Telefonica S.A. **C.I.F. A28015865**
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación .....: 1 / 1
Título .....: COMPRAVENTAS
Fecha del Título ..: **05-09-2014**
Autoridad .....: **Mario Romeo García**
Sede Autoridad ....: **Barcelona**
Inscripción .....: 5ª de fecha 08-10-2014

CARGAS:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 28/5/2019
Solicitud TELE 3/2019

Sin perjuicio del régimen de propiedad horizontal constituido sobre la total casa o finca matriz de que forma parte, se halla gravada con las siguientes Cargas:

SERVIDUMBRES
Que la finca 53766 de la Sección 2ª de que se trata, se halla gravada con dos servidumbres, las cuales inicialmente fueron constituidas sobre la mayor finca 46486 de la Sección 2ª, (de la cual se ha segregado la finca 53766 de que se trata), para el caso de que en un futuro se construya en el subsuelo de la parcela ZV-1, finca registral 46494, al folio 64 del tomo 2944 del Archivo, libro 799, un local destinado a aparcamiento de vehículos. Dichas servidumbres originariamente fueron constituidas mediante escritura otorgada en Barcelona el día trece de julio de dos mil cuatro ante la Notaria doña María Inmaculada Domper Crespo, que motivó la inscripción 2ª, vigente, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil cuatro, de dicha mayor finca 46486 de la Sección 2ª, al folio 52 del tomo 2944 del Archivo, libro 799; y posteriormente dichas servidumbres fueron redefinidas, como consecuencia de la inscripción de segregación de la finca 53766 de que se trata, otra finca de este Registro y la descripción de resto de la finca matriz 46496, causadas por la certificación expedida el día veintiocho de septiembre de dos mil seis por el Secretario General del Ayuntamiento de Barcelona, don Jordi Cases i Pallarès, subsanada mediante otra certificación expedida el veintiocho de noviembre siguiente por el propio Sr. Cases, y que motivó la inscripción 1ª, vigente, de fecha veinticuatro de enero de dos mil siete, de la finca 53766 de que se trata, al folio 27 del tomo 3331 del Archivo, libro 1078, por lo que dichas servidumbres quedaron redactadas en los siguientes términos: 1) Servidumbre perpetua y gratuita de paso de salida y entrada de personas y de paso de conductos y ventilación, constituida originariamente sobre la mayor finca 46486 de la Sección 2ª, a favor de la citada finca 46494 de la Sección 2ª, como predio dominante, dicha servidumbre se concreta sobre dos franjas del predio sirviente situadas en el límite sur del predio sirviente, señaladas con las letras B1 y B2: **a)** La franja, señalada con la letra B1 en el plano, a nivel de calle, de superficie treinta metros sesenta y seis decímetros cuadrados, que quedará gravando únicamente la finca 53766 de que se trata; y **b)** La franja señalada en el plano con la letra B2, situada en el subsuelo, quedará gravando la finca 53766 de que se trata y el resto de la finca 46486, por lo que se liberó la otra finca segregada, quedando concretada en cuanto a la finca 53766 de que se trata, de la siguiente manera: en una porción de treinta y ocho metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados, situada en el subsuelo. linda: al norte, en una línea de dieciséis metros sesenta centímetros con la finca sirviente; al sur, en una línea de dieciséis metros sesenta centímetros con el predio dominante; al oeste, en una línea de dos metros treinta y seis centímetros con la finca sirviente; y al este, con la finca resto, registral 46486. Y 2) Servidumbre perpetua y gratuita de paso y salida de personas y paso de conductos y ventilación a favor de la finca 46494, que será predio dominante. Dicha servidumbre se concreta sobre dos franjas del predio sirviente situadas en el límite sur del predio sirviente, una a nivel de la calle, de superficie treinta metros diecisiete decímetros cuadrados, señalada con la letra C1 en el plano; y otra situada en el subsuelo de la calle de superficie ciento siete metros dos decímetros cuadrados señalada con la letra C2 en el plano. Dicha franja linda: al este, norte y oeste, en una línea de treinta y un metros cincuenta centímetros, con parte del predio sirviente; y al sur, en una línea de treinta y un metros cincuenta centímetros, con parte del predio dominante, y quedará gravando únicamente la finca 53766 de que se trata.

AFECCIÓN FISCAL DE FECHA 05-08-2014.

AFECCIÓN FISCAL DE FECHA 08-10-2014.

AFECCIÓN FISCAL DE FECHA 08-10-2014.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Fecha 28/5/2019
Solicitud TELE 3/2019

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Notas Informativas emitidas a otros Notarios (10 días naturales anteriores)

Notario.....: Ignacio Manrique, Segismundo Alvarez y Ignacio Gil-Antuñ
Nº. Solicitud.....: Nº de solicitud itziar/2019
Fecha Solicitud.....: 23/05/2019
Fecha Emision Nota..: 27/05/2019

Es NOTA INFORMATIVA conforme a los arts. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE NOTA SE REFIEREN AL DIA DE HOY, ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

ADVERTENCIAS, MUY IMPORTANTE

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuanta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA **********

A.6. Tenancy Schedule & Rent Roll

Inquilinio	Planta	Superficie m2	Plazas Coche	Plazas Moto	Renta Mensual EUR	Fecha Inicio	Break-Option	Fecha Fin	Revisión IPC
	Varias	11.698	143	12	291.944	30/5/19	29/5/29	29/5/35	1/6/23
	9 a 11	4.257	6	-	104.517	1/10/19	n.a.	1/10/24	31/1/23
	8	1.279	16	6	34.340	1/11/19	1/11/23	1/11/24	31/1/23
	7	1.278	10	-	32.314	15/1/20	15/1/24	15/1/25	15/1/23
	1 y 4	1.853	10	-	n.a.	1/7/21	30/6/23	20/6/26	n.a.
Vacío	17	1.419							
Vacío	12	1.419							
Vacío	6	1.336	-	-	-				
Vacío	5	1.255	-	-	-				
Vacío	0	134	-	-	-				
	-1	487	-	-	-	30/5/19	29/5/29	29/5/35	1/6/23
	-2	164	-	-	-	30/5/19	29/5/29	29/5/35	1/6/23
Vacío (Parking)	-2	-	60	8	-				
Total		**26.579**	**245**	**26**	**463.115**				
Logo					11.130				
Total					**474.245**				

ONE DIAGONAL TOWER

BARCELONA

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Income (Rents)	***Lettable Areas***										
ONE DIAGONAL TOWER	26.579	5.823.437	7.529.894	7.598.123	7.608.458	8.298.962	8.452.998	8.536.836	8.700.970	8.874.989	9.052.489
Ocupancy rate	95,00%	5.823.437	7.153.399	7.218.217	7.228.035	7.884.014	8.030.348	8.109.994	8.265.921	8.431.239	8.599.864
Total Rent increase (Index)		*100%*	*123%*	*124%*	*124%*	*135%*	*138%*	*139%*	*142%*	*145%*	*148%*
Average rent EUR/m²/month		*18,26*	*23,61*	*23,82*	*23,85*	*26,02*	*26,50*	*26,77*	*27,28*	*27,83*	*28,38*
Inflation (IPC)		8,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rental Growth (RE)		-8,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Other Income (Next Floor +		193.560	209.045	221.587	226.019	157.601	160.753	163.968	167.247	170.592	
Total Rent (Gross)		6.016.997	7.362.444	7.439.804	7.454.054	8.041.614	8.191.101	8.273.962	8.433.168	8.601.832	8.599.864
Income Deductions											
Contingencies	1,00%	60.170	73.624	74.398	74.541	80.416	81.911	82.740	84.332	86.018	85.999
Letting Fees	10,00%	45.009	49.128								
Re-letting Fees	2,00%			37.621		10.650	15.568	18.169		41.451	
Contribucion TI´s		207.200	70.950								
Rent Abatements (estimación)		183.893	100.883								
Capex Provision	0,50%	30.085	36.812	37.199	37.270	40.208	40.956	41.370	42.166	43.009	42.999
Service Charges Shortfall	5,69	338.527	92.556	94.407	96.295	98.221	100.185	102.189	104.233	106.317	108.444
	Total Annual Costs	864.884	423.953	243.625	208.106	229.495	238.619	244.467	230.730	276.796	237.442
Total Rent(Net)		5.152.114	6.938.491	7.196.179	7.245.949	7.812.119	7.952.481	8.029.496	8.202.438	8.325.036	8.362.423
Exit Value											197.736.962
Net Cashflow	-152.212.500	**5.152.114**	**6.938.491**	**7.196.179**	**7.245.949**	**7.812.119**	**7.952.481**	**8.029.496**	**8.202.438**	**8.325.036**	**206.079.611**

Gross Value	152.212.500
Acquisition Costs	3.472.500
Capex	240.000
Net Presente Value	148.500.000
IRR	7,00%
Exit Yield	4,25%

: a partir del año 5 la superficie gestionada por pasa a oficinas

Logo: no se considera a perpetuidad (último año) por si abandona

A.8. Principios generales adoptados

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el "Valoración RICS Estándares Profesionales". Asimismo, la definición complete de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los actives están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los actives se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones "in situ" o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratas, sub-contratas o cualquier técnico involucrado.



Headquarters

Spain
MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal
LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia
BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co

gesvalt.es

SAVILLS

REPORT & VALUATION

OFFICE BUILDING

TORRE EMPERADOR CASTELLANA

JULY 2022



savills.es

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

20 July 2022

Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
Paseo de la Castellana 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 91 319 13 14
www.savills.es

Torre Emperador Castellana S.A.U.
Paseo de la Castellana 259D 28ª Planta
28046 Madrid

Dear Sirs,

CLIENT: TORRE EMPERADOR CASTELLANA S.A.U.
PROPERTY: TORRE EMPERADOR CASTELLANA OFFICE BUILDING

In accordance with the instructions contained in your instruction letter dated 24th June 2022, we have made such enquiries as are sufficient to provide you with our opinion of value on the bases stated below. Copies of your instruction letter and of our letter of confirmation are enclosed at the **Appendices.**

We draw your attention to our accompanying report together with the General Assumptions and Conditions upon which our valuation has been prepared, details of which are provided at the rear of our report.

We trust that our report meets your requirements, however, should you have any queries, please do not hesitate to contact us.

Yours faithfully,

For and on behalf of Savills.

ANDREW STEVENS / MRICS
RICS Registered Valuer
Director
Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

OLGA CARRASCO / MRICS
RICS Registered Valuer
Associate
Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

Contents

1.Executive Summary

2.Instructions and Terms of Reference

3.The Property, Statutory & Legal Aspects

4.Market Commentary

5.Valuation Advice

6.General Assumptions & General Conditions

7.Appendices

a. **Location Plans**
b. **Floor Plans**
c. **Photographs**
d. **Valuation Calculations**

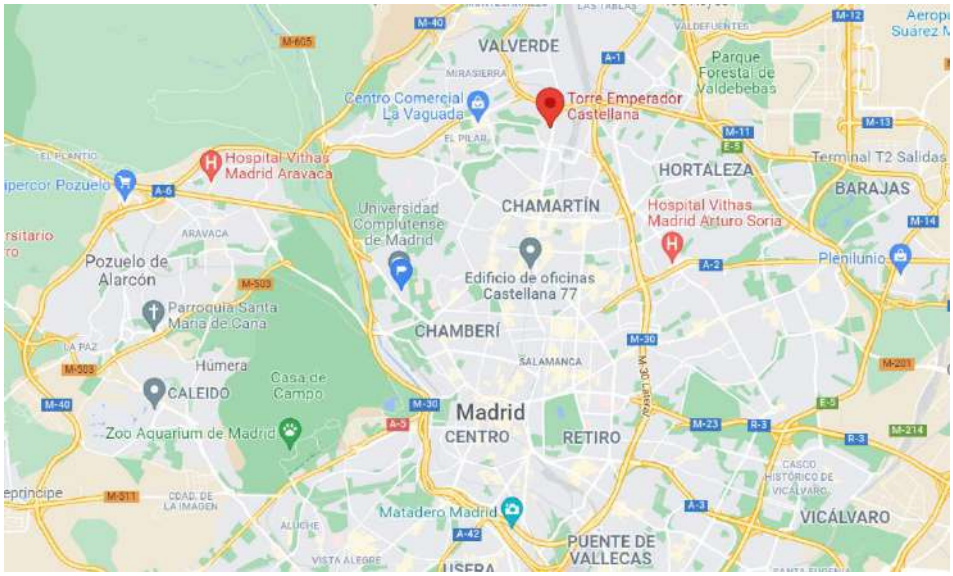
EXECUTIVE SUMMARY



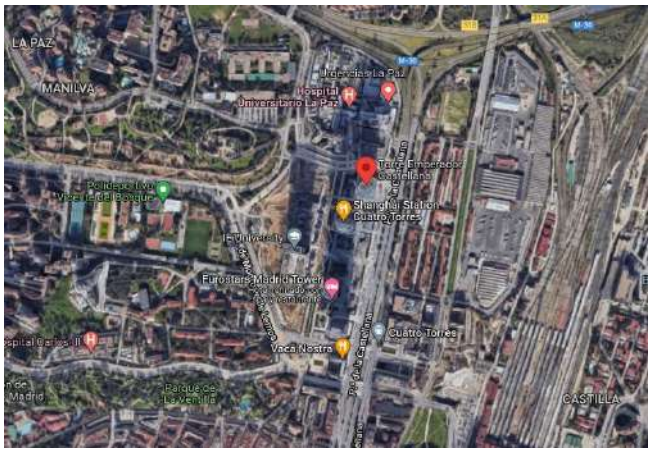
Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

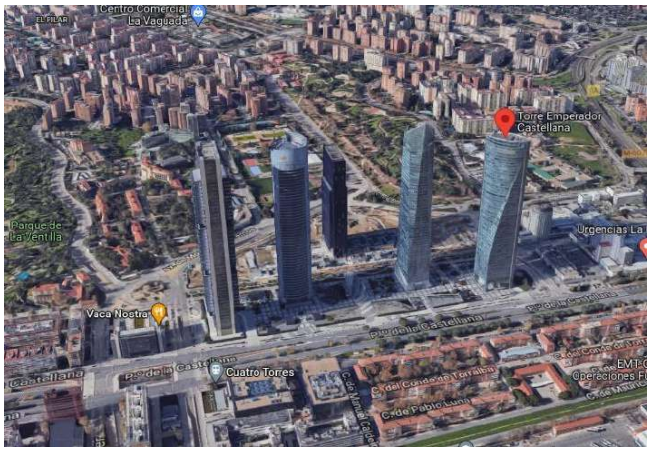
Executive Summary



Location Map



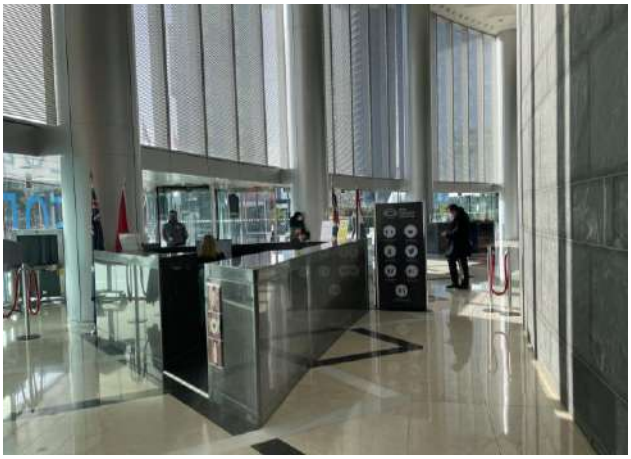
Aerial Photography



3D Sight



Exterior Photo



Interior Photo

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

Address	Pso. Castellana 259D, 28046 Madrid			
Use	Office Building			
Location	Torre Emperador Castellana is located within the central business district of Madrid, approximately 8.70 km north of Madrid city centre, within the neighbourhood of La Paz and at the beginning of Pso. Castellana which is one of the main axis that serves the city centre from north to south. The surrounding postcode has a population of approximately 238,756 inhabitants (INE 2020). The property is one of the four main towers of the city and occupies a prominent site adjacent to and visible from the main A-1 Madrid to Burgos motorway, and M-30 first ring road of Madrid which pass just to the east of the property. The A-1 motorway is also the main motorway leading from Madrid to the north of Spain. Moreover, it has easy access to the M-30 which allows to reach any part of the city. Regarding public transportation, the subject property is located approximately 850 meters north of Charmatín railway station, providing lines C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9 and C-10, and also several metro stops, belonging to lines 1 and 10. Additionally, the subject property is 260 meters from Castellana – Manuel Caldeiro bus stop which has access to line 66 and 154, and 275 meters from Cuatro Torres bus stop which provides lines 67, 124, 134, 135 and N24. Adolfo Suarez Madrid Barajas International airport is about 14.3 km from the property, approximately a 12 minutes' drive or 30 minutes by public transport.			
Description	The entrance to the asset is via Pso. Castellana 259D through two main access. The property benefits from four free façades. The property consists of one building, with fifty-eight upper floors and six underground floors.			
Accommodation	**Use**		**Area**	**Units**
	Office		60,142.11 sq m	
	Indoor Car Parking			1,154 units
	Indoor Moto Parking			10 units
	Total		**60,142.11 sq m**	1,164 units
Tenure	Freehold			
Tenancies	Multi-tenant		**WAULT Break Option**	3.14 years
			WAULT Lease Expiry	6.86 years
Vacancy Rates	**Area**	9,710.98 sq m	**% of Total Area**	16.15%
Tenant Covenant	Strong			
Contracted Rent	**Use**		**Contracted Rent (€/year)**	**Contracted Rent (€/sq m/month)**
	Office		€ 16,485,293.99 year	€ 27.24 sq m/month
	Indoor Car Parking		€ 2,015,389.30 year	€ 171,73 unit/month
	Indoor Moto Parking		€ 1,080.00 year	€ 90.00 unit/month
	Total		**€ 18,501,763.29 year**	**€ 30.57 sq m/month**

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

Address	Pso. Castellana 259D, 28046 Madrid		
Market Rent	**Use**	**Market Rent (€/year)**	**Market Rent (€/sq m/month)**
	Office	€ 19,771,580.79 year	€ 27.40 sq m/month
	Indoor Car Parking	€ 2,492,640.00 year	€ 180,00 unit/month
	Indoor Moto Parking	€ 10,800.00 year	€ 90.00 unit/month
	Total	**€ 22,275,020.79 year**	**€ 30.86 sq m/month**
Non-Recoverable Expenditure	We have assumed an amount of 12.00% of the passing rent on reletting fees and an amount of 1.45% of the passing rent on management fees. In addition, costs of € 2,861,269.34 for the property, which includes property tax and parking tax, have been considered as non-recoverable costs. Costs of € 5,637,828.32 for the property, which corresponds to service charge, have been considered as recoverable costs, with the exception of cost borne by the vacant space. We have assumed a service charge cap of € 216,136.86.		
Incentives	We have assumed a three-month rent-free period for new contracts.		
Capital Expenditure	We have assumed an amount of € 166,220.58 on investment capex, which starts in the first month within the cash flow and extends over six months. In addition, we have assumed an amount of 1.00% of the passing rent on maintenance capex for the rest of the cash flow analysed. In addition, we have assumed an amount of € 349,484.50 on tenant incentives for the vacant office surface.		

SWOT Analysis

Strengths	• Good location within Madrid CBD. • Good situation in a consolidated area with important tenants, such as, Cepsa, KPMG, Regus and ICEX, among others. • Excellent visibility from from much of the city. • Good communication by private transport with M-30 and A-1 highways and also by public transport with Chamartín railway station. • Four free façades. • Open space design and flexibility of floors. • Excellent views of the city due to its hight.
Opportunities	• Take-up Q4 2021: 147,350 m², +78% y-o-y. The last quarter of the year was the best quarter of 2021, and a boost to exceed the target of 400,000 sq m, thanks also to the two megadeals signed in Río55 and C.E. José Mª Churruca. In terms of transactions, the 117 deals closed in Q4 represent almost double the number signed in 2020. Cumulative figure for 2021: 421,000 sq m, +19% y-o-y, signed across 411 deals. The average surface area leased and/or acquired for own use was 1,020 sq m, down from 1,200 sq m last year (skewed by the four megadeals signed in 2020). • Vacancy rate in Q4 2021: 9.33% (9.30% in Q4 2020). Second consecutive quarter of declining supply in the market, which represents a return to the vacancy level of the last quarter of 2020. The downward trend is expected to continue in 2022, reaching pre-pandemic levels (below 9%). By large market zone, the rate drops in the Urban Area and Inner Periphery. • The year ended with the recovery of take-up in flexible space. The 18,700 sq m of space signed represents a 154% year-on-year growth and almost 5% of total take-up in Madrid. The largest transaction took place in the CBD, which accounted for 23% of the leased space. New players such as The Instant Group, Symbco and Cinkocoworking continue to gain ground. • The Prime CBD achievable rent has increased for the first time since the start of the pandemic. The positive performance of the market and the decrease in supply have led to a revaluation of the best area in the Madrid market, recovering its figure from the beginning of 2021. The rest of the areas remain unchanged.

Weaknesses	• Current vacancy of 16.15%. • There is a WAULT Break Option of 3.14 years.
Threats	▪ Over the next two years (2022 and 2023), almost 525,000 sq m of office space is expected to enter the stock, between new development (43%) and refurbishment projects (57%). Of this surface area, 20% is already committed, either through pre-let contracts or by tenants who will occupy their own headquarters (as in the cases of Acciona on Mesena 80 and Catalana Occidente in Méndez Álvaro). ▪ Achievable Prime CBD Rent in Q4 2021: €34.25 per sq m/month. o -0.75% compared to Q4 2020. o -18% compared to the last market peak (€42 per sq m/month in 2008).

Valuations

	Value	NIY	EY	IRR	Value per sq m
Market Value	€ 596,052,000.00	2.56%	3.25%	4.75%	€ 9,910.73 sq m

INSTRUCTIONS

AND

TERMS OF REFERENCE



Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

1. Instructions and Terms of Reference

1.1. Instructions and Basis of Valuation

You have instructed us to provide our opinions of value on the following bases:

- The current Market Value of the freehold interest, subject to and with the benefit of the existing lease ("Market Value").

1.2. General Assumptions and Conditions

All our valuations have been carried out on the basis of the General Assumptions and Conditions set out in the relevant section towards the rear of this report.

1.3. Date of Valuation

Our opinions of value are as at 30th June 2022. The importance of the date of valuation must be stressed as property values can change over a relatively short period.

1.4. Definitions of Market Value and Market Rent

In undertaking our valuations, we have adopted the RICS definitions of Market Value and Market Rent, as detailed below:

Valuation Standard VPS 4 1.2 of the Red Book defines Market Value (MV) as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Valuation Standard VPS 4 1.3 of the Red Book defines Market Rent (MR) as:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

1.5. Purpose of Valuations

You instruct us that our valuations are required for internal purposes for accounting. It is important that the report is not used out of context or for the purposes for which it was not intended. We shall have no responsibility or liability to any party in the event that the report is used outside of the purposes for which it was intended, or outside of the restrictions on its use.

1.6. Conflicts of Interest

We are not aware of any conflict of interest with the property, preventing us from providing you with an independent valuation of the property in accordance with the RICS Red Book. We will be acting as External Valuers, as defined in the Red Book.

1.7. Valuer Details and Inspection

The due diligence enquiries referred to below were undertaken by Olga Carrasco Associate from Valoraciones y Tasaciones Department. The valuations have also been reviewed by Andrew Stevens MRICS Director from Valoraciones y Tasaciones Department.

The property was inspected on 26th January 2022 by Francisco Díaz Senior Consultant from Valoraciones y Tasaciones Department. We were able to inspect the whole of the property, both externally and internally, but limited to those areas that were easily accessible or visible. The weather on the date of our inspection was sunny.

All those above with MRICS or FRICS qualifications are also RICS Registered Valuers. Furthermore, in accordance with VPS 3.7, we confirm that the aforementioned individuals have sufficient current local, national and international (as appropriate) knowledge of the particular market and the skills and understanding to undertake the valuation competently.

1.8. Extent of Due Diligence Enquiries and Information Sources

The extent of the due diligence enquiries we have undertaken and the sources of the information we have relied upon for the purpose of our valuation are stated in the relevant sections of our report below.

The following information has been reviewed:

- Property name, address and Cadastral Reference.
- Land Registry
- Licenses.
- Building Plans.
- Parking Spaces list.
- Standard Contract.
- Rent Roll.
- Commercialization Plan.
- Other Income.
- OpEx Budget for 2021 and 2022.
- Non recoverable costs.
- CapEx Budget for 2022.

In general terms, the information provided is sufficient for the purposes of the valuation and appraisal, based upon the agreed terms of reference.

Our valuation has been carried out in the absence of the following definitive information: technical due diligence report and lease contract copies. The way in which we have approached these matters is set out in the relevant sections of our report below.

Where reports and other information have been provided, we summarise the relevant details in this report. We do not accept responsibility for any errors or omissions in the information and documentation provided to us, nor for any consequences that may flow from such errors and omissions.

1.9. Liability Cap

Our letter confirming instructions includes details of any liability cap.

1.10. RICS Compliance

This report has been prepared in accordance with Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Professional Standards January 2021 (the "RICS Red Book") published and effective from 31st January 2022, in particular in accordance with the requirements of VPS 3 entitled Valuation reports and VPGA 2 Valuations secured lending, as appropriate.

Our report in accordance with those requirements is set out below.

1.11. Verification

This report contains many assumptions, some of a general and some of a specific nature. Our valuation is based upon certain information supplied to us by others. Some information we consider material may not have been provided to us. All of these matters are referred to in the relevant sections of this report.

We recommend that you satisfy yourself on all these points, either by verification of individual points or by judgement of the relevance of each particular point in the context of the purpose of our valuation. Our valuation should not be relied upon pending this verification process.

1.12. Confidentiality and Responsibility

Finally, in accordance with the recommendations of the RICS, we would state that this report is provided solely for the purpose stated above. It is confidential to and for the use only of the party to whom it is addressed only, and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents. Any such parties rely upon this report at their own risk.

Neither the whole nor any part of this report or any reference to it may be included now, or at any time in the future, in any published document, circular or statement, nor published, referred to or used in any way without our written approval of the form and context in which it may appear.

It is our recommendation that prior to entering into a financial transaction based on this report the validity of all information as well estimates should be checked.

THE PROPERTY

STATUORY AND LEGAL ASPECTS



Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

1. Location

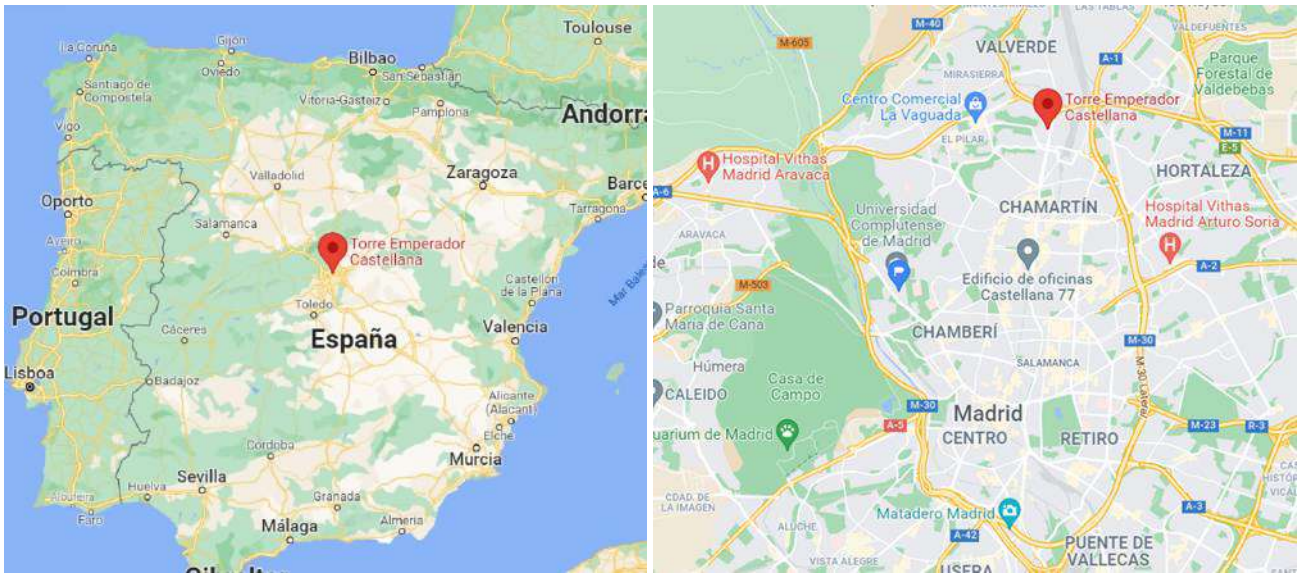
The subject property is located in Madrid, financial and administrative capital of the Autonomous Community of Madrid and Spain.

The Autonomous Community of Madrid covers an area of 8,072.38 sq km and has a population of 6,779,888 (INE, 2020) inhabitants. The City of Madrid contains approximately 3.3 million inhabitants, making it the most populated city in Spain and the fourth in Europe after London, Paris and Berlin. The municipality occupies an area of 605.77 sq km, and has a population of 3,334,730 (INE, January 20120) inhabitants. It is divided into 21 districts, which in turn are subdivided into neighbourhoods. The primary motorways are all connected to the Madrid ring road (M-30) which runs around the perimeter of the city centre of Madrid.

Madrid is located in the centre of the Iberian Peninsula, bordered by the Province of Guadalajara to the northeast, Cuenca to the east, Toledo (Castilla La Mancha) to the southwest, Avila to the west and Segovia (Castilla y Leon) to the northwest. Due to its strategic location, close to the geographical centre of the Iberian Peninsula, the city of Madrid benefits from excellent communications, with a series of major motorways fanning out in all directions and providing links with Bilbao (A-1), Barcelona/Zaragoza (A-2), Valencia (A-3), Cádiz (A-4), Toledo (A-42), Lisbon/Badajoz (A-5) and La Coruña/Galicia (A-6).

Adolfo Suarez Madrid Barajas International Airport is the busiest in Spain and served 61.70 million passengers in 2019, providing flights to 202 national and international destinations, including flights to each continent, as well as each country in Europe.

We enclose below a General Location Map showing the location of the property in its national context.



Source: Google Maps.

2. Situation

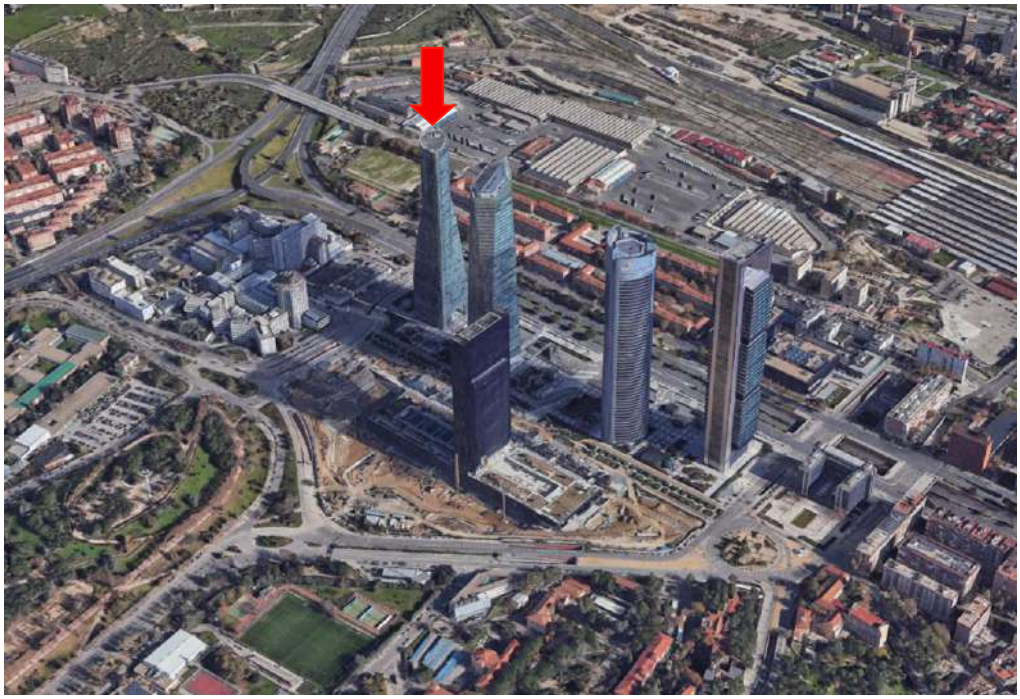
Torre Emperador Castellana is located within the central business district of Madrid, approximately 8.70 km north of Madrid city centre, within the neighbourhood of La Paz and at the beginning of the Pso. Castellana which is one of the main axis that serves the city centre from north to south. The surrounding postcode has a population of approximately 238,756 inhabitants (INE, 2020).

The property is one of the four main towers of the city and occupies a prominent site adjacent to and visible from the main A-1 Madrid to Burgos motorway which passes just to the east of the property. The A-1 motorway is also the main motorway leading from Madrid to the north of Spain. Moreover, it has easy access to the M-30 which allows to reach any part of the city.

Regarding public transport, the subject property is located approximately 850 meters north of Charmatín railway station, providing lines C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8, C-9 and C-10, and also several metro stops, belonging to lines 1 and 10. Additionally, the subject property is 260 meters from Castellana – Manuel Caldeiro bus stop which has access to line 66 and 154, and 275 meters from Cuatro Torres bus stop which provides lines 67, 124, 134, 135 and N24.

Adolfo Suarez Madrid Barajas International airport is about 12.8 km from the property, approximately a 12 minutes' drive or 30 minutes by public transport.

We have provided a Local Street Map below.



Source: Google Maps.

3. Description

The asset is one of the four main towers of the city. It is an office building located at Castellana 259D, within the central business district of Madrid. The property is dated 2007.

The entrance to the asset is via Pso. Castellana 259D through two main access. The property benefits from four free façades. The property consists of one building, with fifty-eight upper floors for office space and facilities and six underground floors for parking spaces.

There are 1,154 interior car parking spaces and 10 indoor moto parking spaces.

The table below details the use of the property on each floor:

Floor	Use
S-1 – S-6	Parking
P0 – P58	Office and Facilities

The property was inspected on 26th January 2022 by Francisco Díaz Senior Consultant from Valoraciones y Tasaciones Department. We were able to inspect the whole of the property, both externally and internally, but limited to those areas that were easily accessible or visible. The weather on the date of our inspection was sunny.

Photographs of the property taken on the date of our inspection are provided below.



Façade.



Main Entrance.

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid



Office Space.



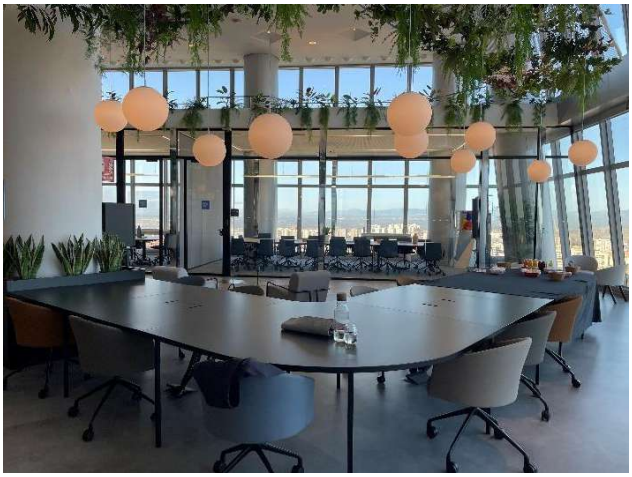
Office Space.



Facilities.



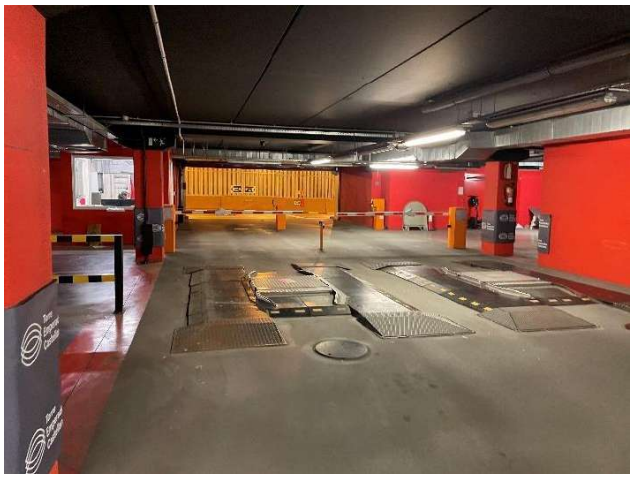
Facilities.



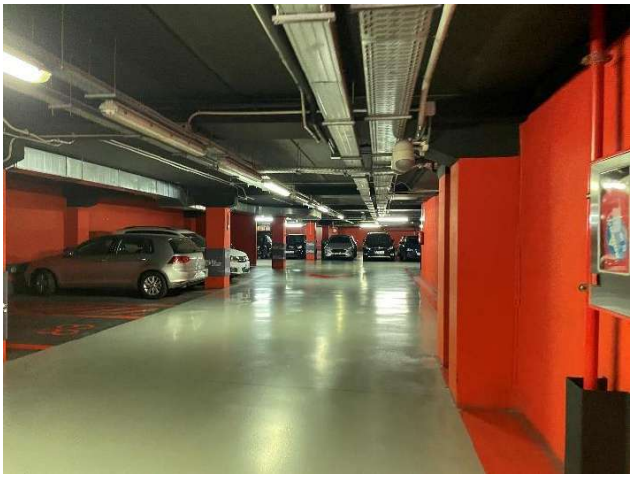
Office Space.



Office Space.



Parking



Parking.

4. Accommodation

As is normal market practice, we have not undertaken a measurement survey of the property and have assumed that the areas provided are correct and that the measurements have been taken in accordance with normal market practices within the offices property sector.

According to the information provided, the subject property has a lettable area of 60,142.11 sq m.

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

We have been provided with the following breakdown of the floor area:

Floor	Lettable Area
52	911.14 sq m
51	1,118.70 sq m
50	1,143.28 sq m
49	1,143.45 sq m
48	1,143.86 sq m
47	1,144.71 sq m
46	1,146.10 sq m
45	1,156.38 sq m
44	1,159.19 sq m
43	990.03 sq m
42	1,167.05 sq m
41	1,172.82 sq m
40	1,179.81 sq m
39	1,200.47 sq m
38	1,209.95 sq m
37	1,220.75 sq m
36	1,231.29 sq m
34	770.91 sq m
33	803.97 sq m
32	1,238.61 sq m
31	1,257.55 sq m
30	1,278.33 sq m
29	1,299.68 sq m
28	1,322.36 sq m
27	1,346.15 sq m
26	1,368.86 sq m

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

Floor	Lettable Area
25	1,394.34 sq m
24	1,419.98 sq m
23	1,270.74 sq m
22	1,473.29 sq m
21	1,492.06 sq m
20	1,432.54 sq m
19	702.15 sq m
18	809.41 sq m
17	1,536.93 sq m
16	1,562.56 sq m
15	1,572.86 sq m
14	1,593.77 sq m
12	1,438.92 sq m
11	1,629.72 sq m
10	1,644.17 sq m
9	1,647.78 sq m
8	1,656.39 sq m
7	1,661.92 sq m
6	1,662.33 sq m
3	707.69 sq m
2	612.81 sq m
1	624.86 sq m
Ground Floor	469,49 sq m
	60,142.11 sq m

For the valuation, we have considered a GLA of 60,142.11 sq m, 1,154 indoor car parking spaces and 10 indoor moto parking spaces.

We attached a set of indicative floor plans at the **Appendices.**

5. Condition

We have not been instructed to carry out a building survey of the property. We have been provided with a CapEx budget for 2022 relating to the property.

We have assumed for the purposes of the valuation that the property is constructed to a good institutional investment standard and complies with all relevant license and therefore will not affect the value of the property.

6. Environmental Considerations

As is normal in these cases, we have not carried out a detailed investigation or tests at the property, nor have we carried out or been provided with any environmental study of the property. Nevertheless, we can comment without liability that during our inspection and enquiries there was nothing that gave rise to concern in terms of possible contamination.

Due to the fact we have not been provided with an environmental report we cannot say with complete certainty that the land is not contaminated. Having taken into account the zoning for the surrounding area being mainly tertiary we do not foresee major environmental concerns.

As we are assuming that land contamination is unlikely, we have valued the property on the basis that it has not suffered any land contamination in the past, nor is it likely to become contaminated in the foreseeable future. However, should it subsequently be established that contamination exists at the property, or on any neighbouring land, then we may wish to review our valuations.

7. Town Planning

We have assumed that all the buildings are used in accordance with its present lawful uses, which all comply with current planning laws and building regulations, and that it is not subject to any adverse proposals or possible enforcement actions.

8. Taxation

1.8.1. VAT

Our valuation is exclusive of VAT.

9. Tenure

We have been provided with updated Land Registry documents. We understand that the property is held on the Spanish equivalent of freehold. For the purpose of our valuation, we have assumed that the property is held free and clear of any charges, liabilities or easements and that the property title is in all respects good and marketable.

We assume that full rights of access are enjoyed, and that no third parties enjoy any rights over the subject property. Your solicitors should confirm that there are no onerous restrictions or obligations as part of the due diligence process.

We would recommend your legal advisors confirm this is the case. Any discrepancy should be referred to Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. as we may be required to revise our opinion of value.

10. Occupational Lease

The subject property comprises an office building with 60,142.11 sq m, 1,154 indoor car parking spaces and 10 indoor moto parking spaces. The main tenant is OBRASCON HUARTE LAIN S.A., who represent 19.14% of the total space.

The current passing rent in the building is € 18,501,763.29 year, which represents € 30.57 sq m/month.

	Use	Contracted Rent (€/year)	Contracted Rent (€/sq m/month)
Contracted Rent	Office	€ 16,485,293.99 year	€ 27.24 sq m/month
	Indoor Car Parking	€ 2,015,389.30 year	€ 171,73 unit/month
	Indoor Moto Parking	€ 1,080.00 year	€ 90.00 unit/month
	Total	**€ 18,501,763.29 year**	**€ 30.57 sq m/month**

WAULT Break Option Date: 3.14 years.
WAULT Lease Expiry Date: 6.86 years.

11. Market Rent

The subject property comprises an office building with 60,142.11 sq m, 1,154 indoor car parking spaces and 10 indoor moto parking spaces.

The amount we have estimated in terms of annual market rent in the building, in the case of the asset being fully let, is € 22,275,020.79 year, which represents € 30.86 sq m/month.

	Use	Market Rent (€/year)	Market Rent (€/sq m/month)
Market Rent	Office	€ 19,771,580.79 year	€ 27.40 sq m/month
	Indoor Car Parking	€ 2,492,640.00 year	€ 180,00 unit/month
	Indoor Moto Parking	€ 10,800.00 year	€ 90.00 unit/month
	Total	**€ 22,275,020.79 year**	**€ 30.86 sq m/month**

12. Non-Recoverable Costs

We have estimated the non-recoverable costs information, based on the subject property performance, on market standards and on the information provided to us.

Please see the table below for a breakdown of the non-recoverable costs:

Reletting Fee (on New Lettings)	12.00%	% of Passing Rent
Management Fee	1.45%	% of Passing Rent

We have assumed an amount of 12.00% of the passing rent on reletting fees and an amount of 1.45% of the passing rent on management fees.

In addition, costs of € 2,861,269.34 for the property, which includes property tax and parking tax, have been considered as non-recoverable costs.

Costs of € 5,637,828.32 for the property, which corresponds to service charge, have been considered as recoverable costs, with the exception of cost borne by the vacant space. We have assumed a service charge cap of € 216,136.86.

13. CapEx

We have assumed an amount of € 166,220.58 on investment capex, which starts in the first month within the cash flow and extends over six months. In addition, we have assumed an amount of 1.00% of the passing rent on maintenance capex for the rest of the cash flow analysed. In addition, we have assumed an amount of € 349,484.50 on tenant incentives for the vacant office surface.

Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
€ 260.404	€ 272.082	€ 294.134	€ 421.365	€ 235.142	€ 238.806	€ 247.179	€ 253.063	€ 259.484	€ 264.894

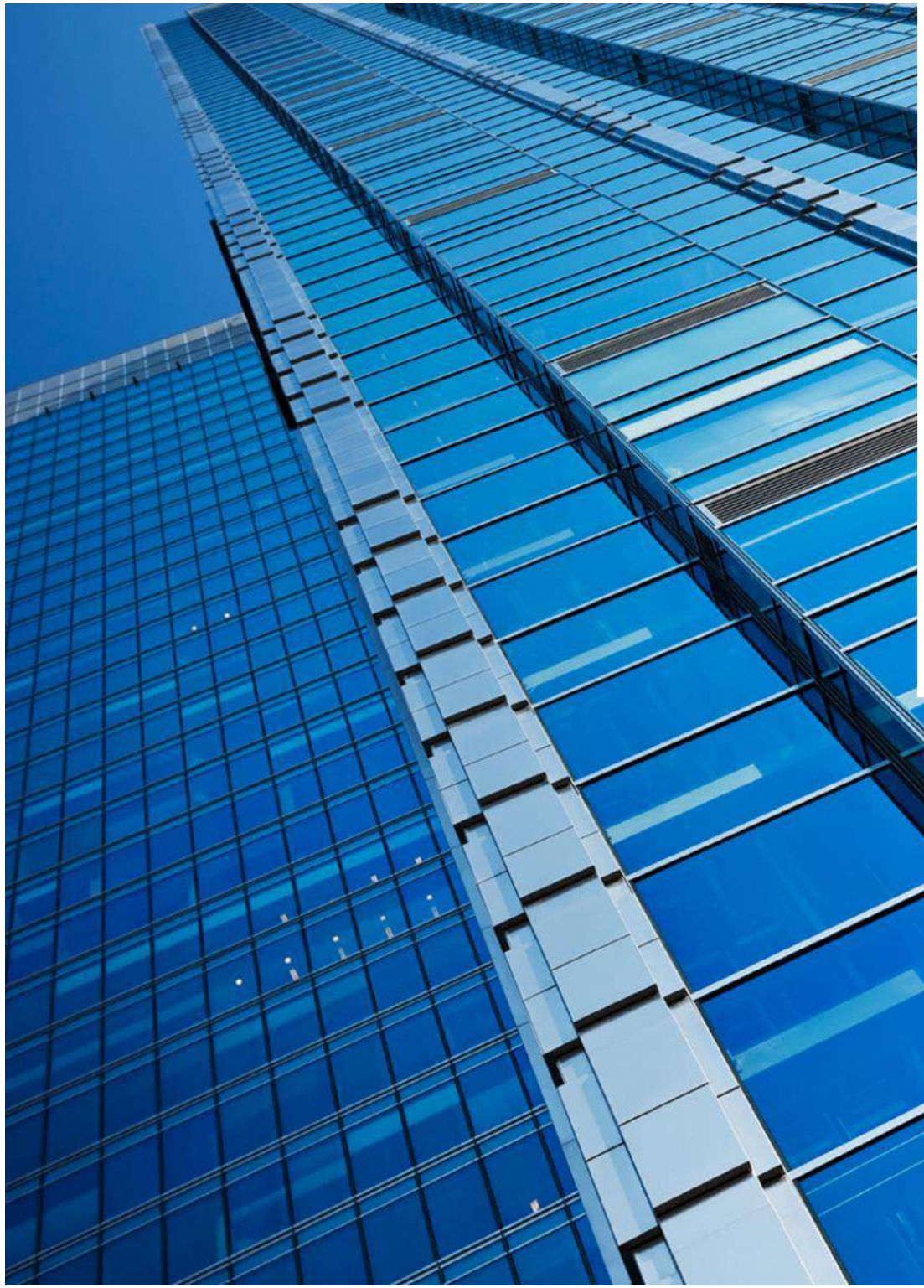
MARKET COMMENTARY



Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

1. **Office Market in Madrid**



Madrid Office Market

February 2022



Contents

1 Economic Overview

2 Occupier Office Market

3 Investment Office Market

1. Economic Overview



Main Economic Indicators

GDP Q4 2021	5.23%
GDP 2020	-10.8%

Employment Growth	Q4 21	4.23%
Unemployment Rate	Q4 21	13.33%
Madrid	Q4 21	10.12%

CPI December 2020	-0.5%
CPI December 2021	6.5%
CPI Forecast 2022*	2.7%

GDP

Annual Growth Forecast 2022*	5.6%
Annual Growth Forecast 2023*	3.5%

Unemployment Rate Forecast 2022*	14.4%
Unemployment Rate Forecast 2023*	13.5%

No. of companies based in Madrid 2021 (DIRCE)

547,040
-1% decrease
(16% of national total)

Source: INE / *Focus Economics forecast January 2022

2. Occupier Office Market

Lettings and own occupancy acquisitions in Commercial Office Buildings (including High-Tech Buildings)



Madrid Office Market – January 2022

Take-up

2021
c. 421,200 sq m

+19% y-o-y

Q4 2021
147,350 sq m

+78% y-o-y

Num. of Deals

2021
411 deals

+37% y-o-y

Q4 2021
117 deals

+55% y-o-y

Vacancy Rate – Q4 21

9.33%

Supply continues to fall for the second consecutive quarter

Prime CBD Achievable Rent – Q4

34.25 €/sq m/month

-0.7% y-o-y
-18% in comparison with the last market peak (2008)

Weighted Average Closing Rent– Q4

18.20 €/sq m/month

+3.4% y-o-y
-15.1% in comparison with the last market peak (2008)

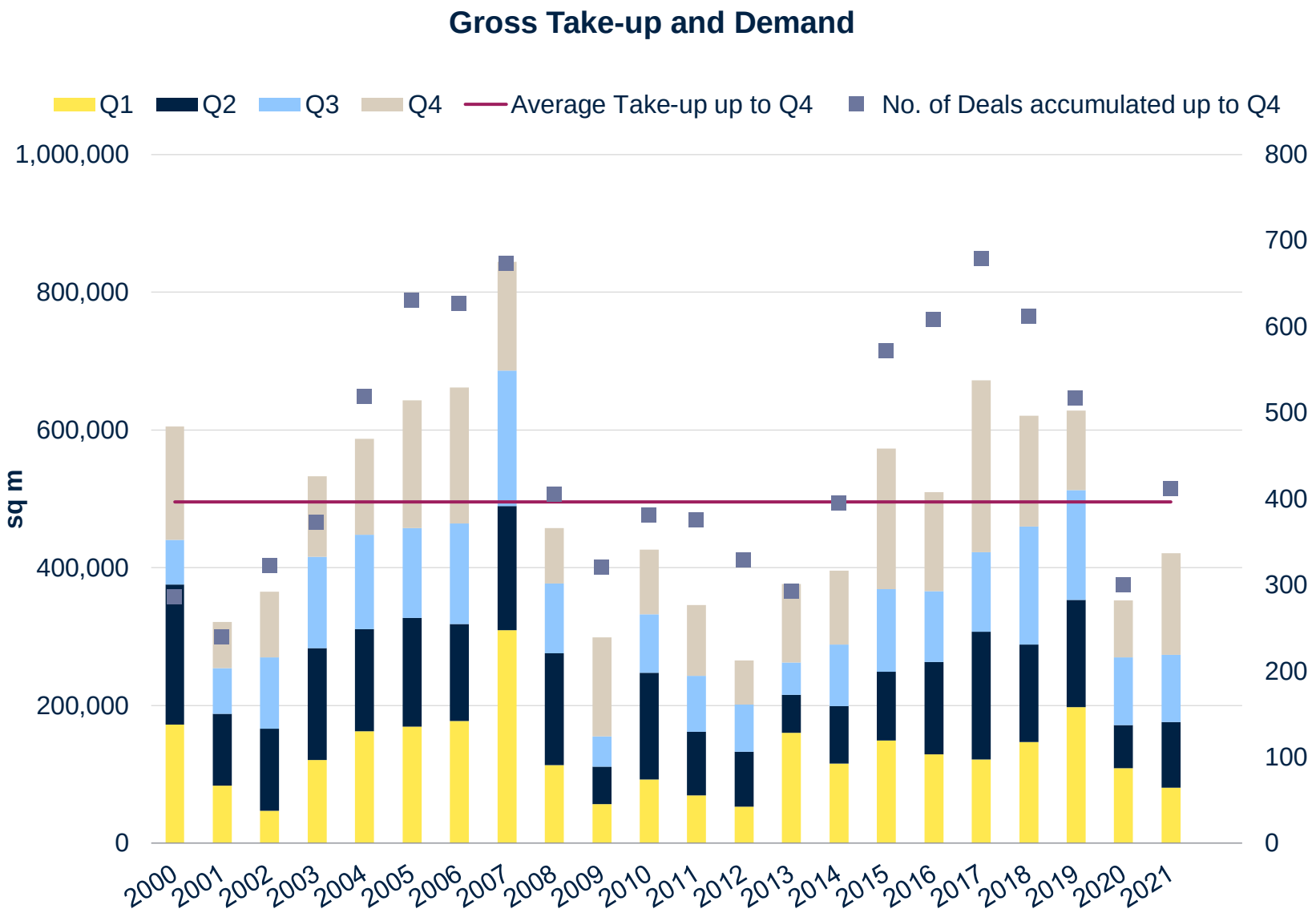
Source: Savills Aguirre Newman Research

Take-up and Demand

The year ended with a 19% y-o-y increase in take-up: almost **421,000 sq m**. The market continues the recovery that started at the beginning of 2021, although the full return to the office remains uncertain due to successive waves of the pandemic.

Take-up in **Q4 2021** stood at **147,350 sq m**, signed across **117 agreements** (+55% vs. Q4 2020). This is the best quarter of the year, with values typical from before the health crisis. Even so, there is still some way to go to reach a year-end figure of >600,000 sq m.

The distribution of demand remains balanced with respect to the M-30: 51% of deals were signed within the central area. Interest is concentrated in the Urban Area, which accounts for 31% of deals (the average share since 2000 has been 28%).



Source: Savills Aguirre Newman Research

Take-up and Demand. Main Deals in Q4 2021 >2,000 sq m

Year	Quarter	Zone	Stretch	Tenant	Address	Building	Floor Area (sq m a/g)	Regime
2021	4	Universidad		CUNEF	Calle de Beatriz de Bobadilla, 14	C.E. José María Churruca - Building V	17,055	Lease
2021	4	Centro		Segipsa - Patrimonio del Estado*	Paseo de la Virgen del Puerto, 55	Río55 Madrid Business Park - Building South	13,753	Sale
2021	4	San Fernando de Henares		Indra	Avenida de Castilla, 2	San Fernando B.P. - Japón Building	7,305	Lease
2021	4	Chamberí		Grupo Planeta	Calle de Arapiles, 14		6,777	Prelet
2021	4	Arroyo de la Vega	Avda. de la Vega	Arval	Calle de Anabel Segura, 14	Cedro Building	6,739	Lease
2021	4	Vía de los Poblados		CEPSA	Calle Vía de los Poblados, 1	HeliosS Building	5,217	Lease
2021	4	Chamberí		ADIDAS	Calle de Ríos Rosas, 26		4,750	Lease
2021	4	MadBit/Julián Camarillo		UNISONO / INCELTIA*	Calle de Julián Camarillo, 31	OM Infinito Building	4,313	Lease
2021	4	PAUs	Sanchinarro	Honeywell, S.L.	Calle de María de Portugal, 1-3-5	Building 1 and 3	3,839	Lease
2021	4	Arroyo de la Vega	Diversia	GFT	Avenida de Bruselas, 24 - 26		3,128	Lease
2021	4	Pº de la Castellana		ESCP Escuela de Formación*	Calle de María de Molina, 4		2,856	Lease
2021	4	Universidad		NA	Calle Los Vascos, 25		2,740	Lease
2021	4	MadBit/Julián Camarillo		Grupo Aire	Calle de Albasanz, 65	America III Building	2,495	Sale
2021	4	PAUs	Las Tablas	BP Oil	Calle Quintanadueñas, 6	Arqborea Building	2,224	Lease
2021	4	Plantío / Florida		ALIGN TECHNOLOGY	Calle Proción, 1	Oficor Building	2,050	Lease
2021	4	Ribera del Loira		NA	Calle de la Ribera del Loira, 28	Loira Building	2,034	Lease

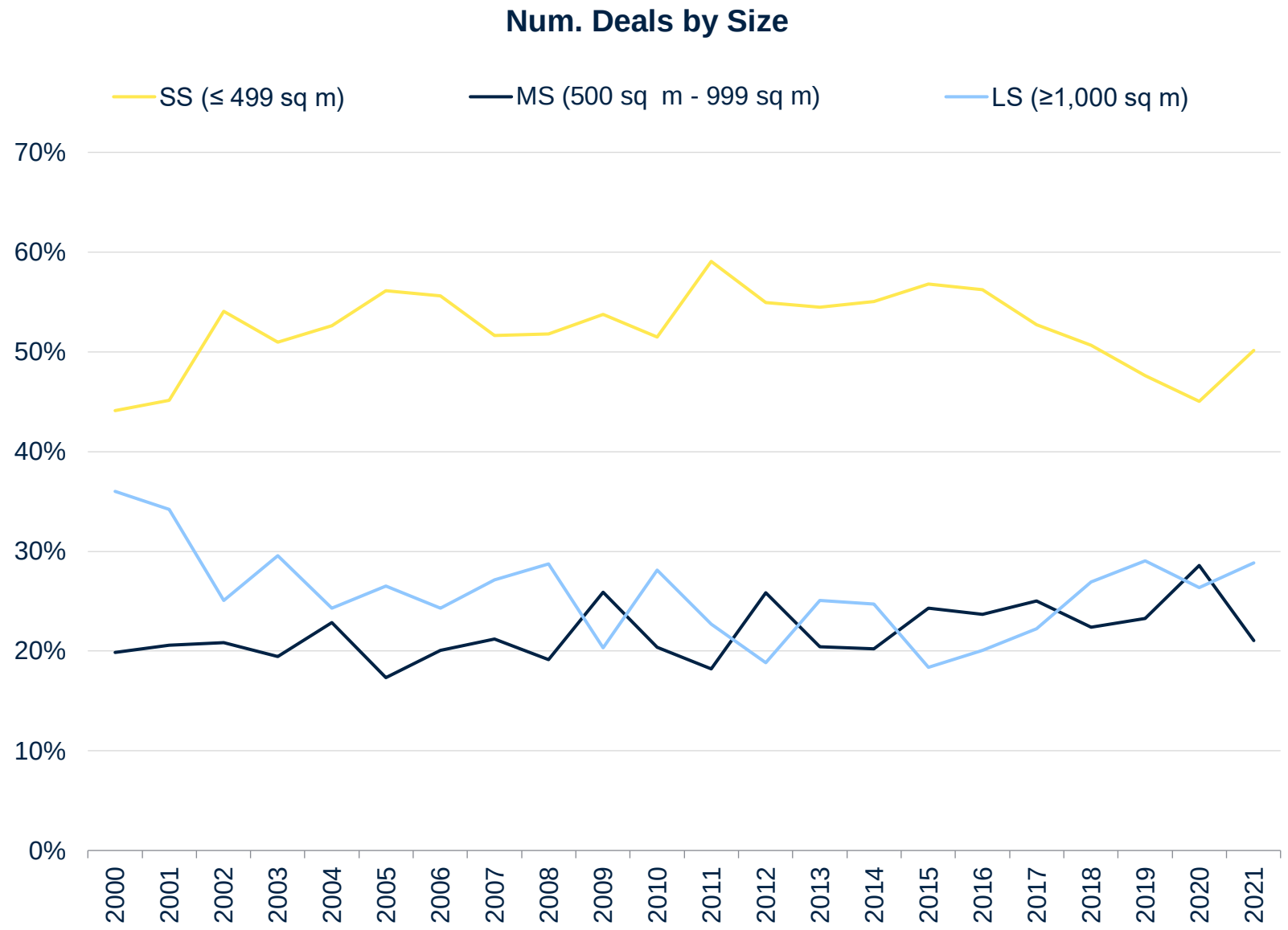
Source: Savills Aguirre Newman Research / *deals advised by Savills Aguirre Newman

Take-up and Demand

The increase in take-up during 2021 (+19% year-on-year) was not proportional to the increase in the number of deals (+37 vs 2020). This meant that the average deal size was just over **1,020 sq m**, 13% lower than the previous year.

The signings in Río55 and C.E. José Mª Churruca marked the return of megadeals to the market (>10,000 sq m), the only two in the whole of 2021 (whereas in 2020 there were four).

The weight of take-up in spaces of <500 sq m increases (50% in 2021 vs. 45% in 2020) and of agreements in >1,001 sq m: almost 29% of demand (26% in the previous year). Average surface areas between 500 sq m and 1,000 sq m are losing importance, returning to the percentage of 2014.



Source: Savills Aguirre Newman Research

Main deals Q4 2021– Top Rents ≥33 €/sq m/month

1 Torre Europa

Pº de la Castellana, 95

Astris Finance

Floor Area: 240 sq m



2 Pº de la Castellana, 83-85

TEKA | GROUP

Floor Area: 1,900 sq m



3 Pº de la Castellana, 41

Cheyne CAPITAL

Floor Area: 150 sq m



4 Pº de la Castellana, 40 Bis*

CISC Copenhagen Infrastructure Service Co.

Floor Area: 300 sq m



5 Serrano, 26

roman reputation matters

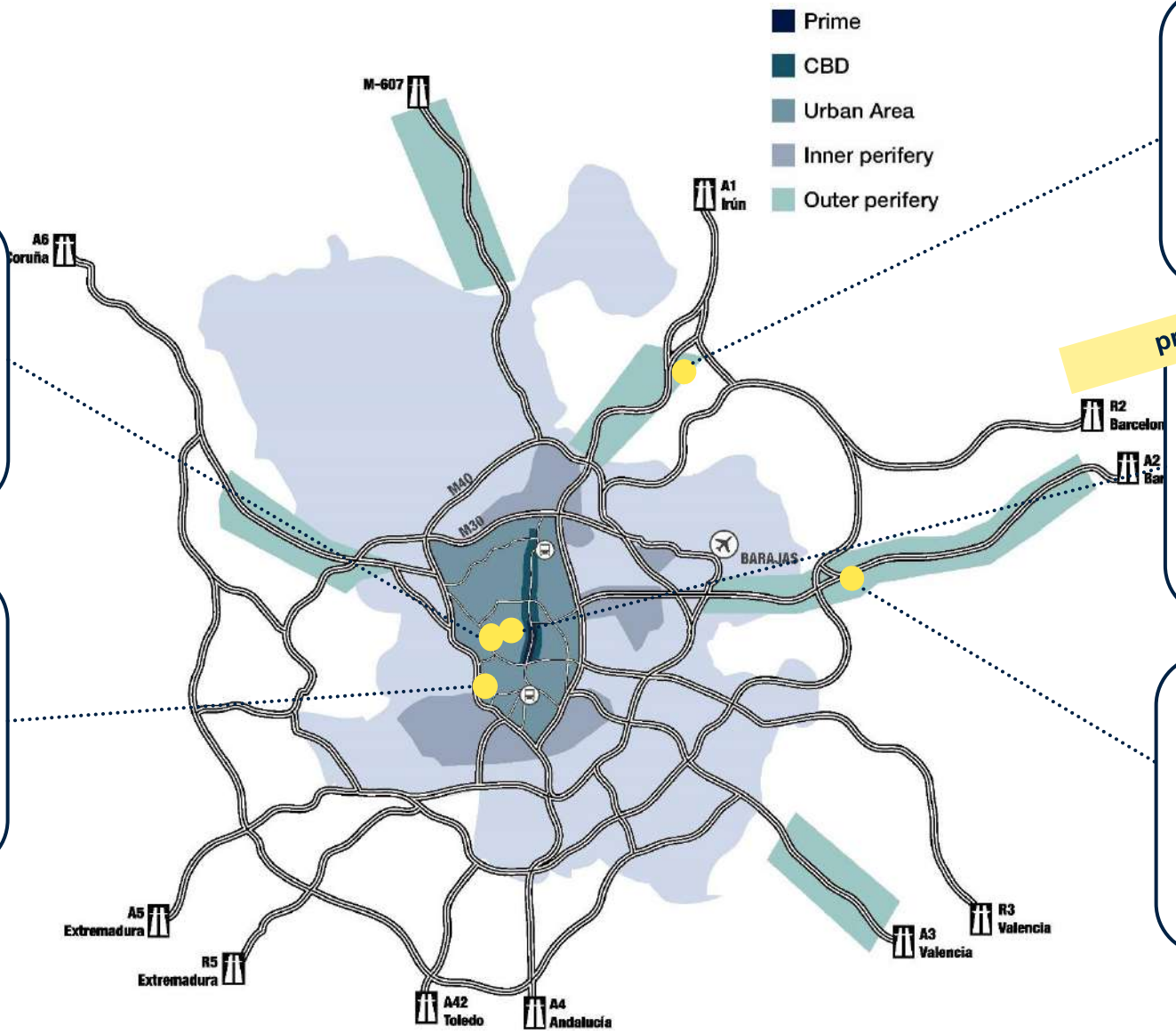
Floor Area: 950 sq m





Source: Savills Aguirre Newman Research / Google maps / * deal advised by Savills Aguirre Newman

Main deals Q4 2021 ≥ 6,000 sq m



prelet

C.E. José Mª Churruca
Beatriz de Bobadilla, 14



CUNEF UNIVERSIDAD

Floor Area: **17,000 sq m**

Río55 Madrid B.P.*
Virgen del Puerto, 55



SEGIPSA

Floor Area: **13,700 sq m**

Cedro Building
Anabel Segura, 14



ARVAL

Floor Area: **6,700 sq m**

prelet

Arapiles, 14



Grupo Planeta

Floor Area: **6,800 sq m**

San Fernando B.P
Avda. de Castilla, 2

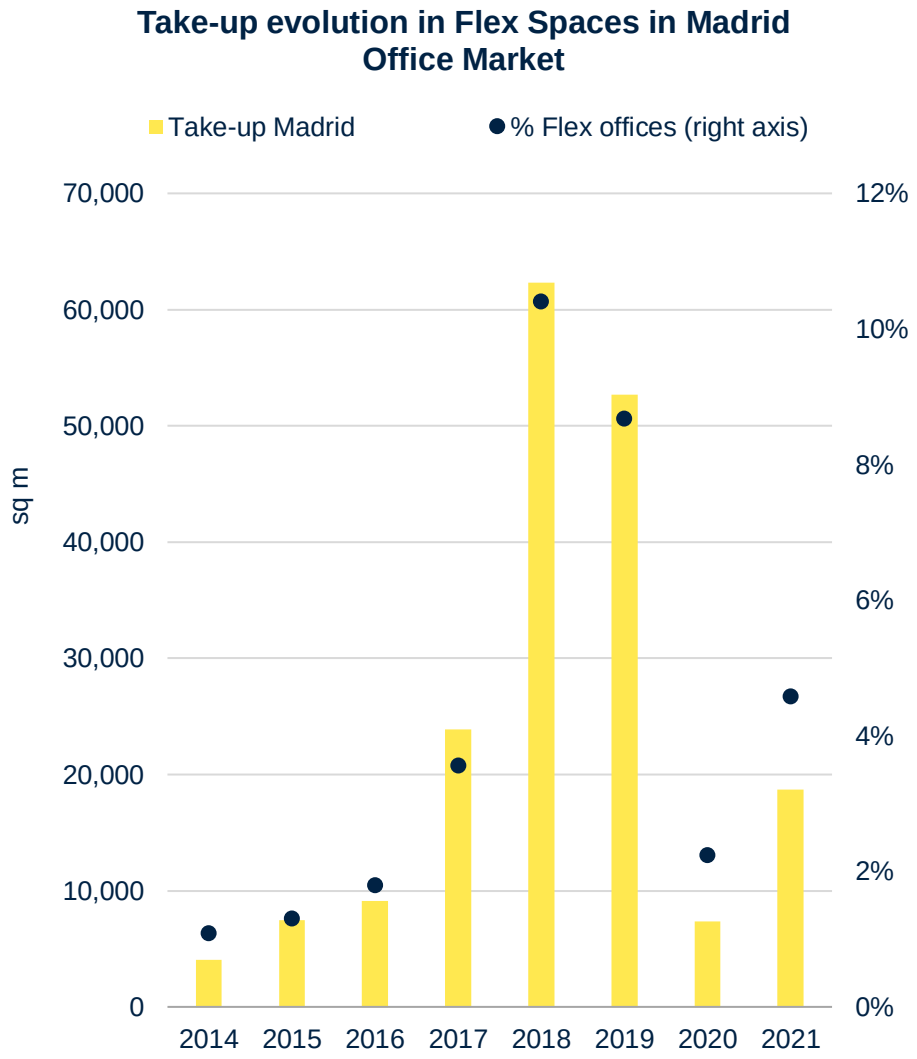


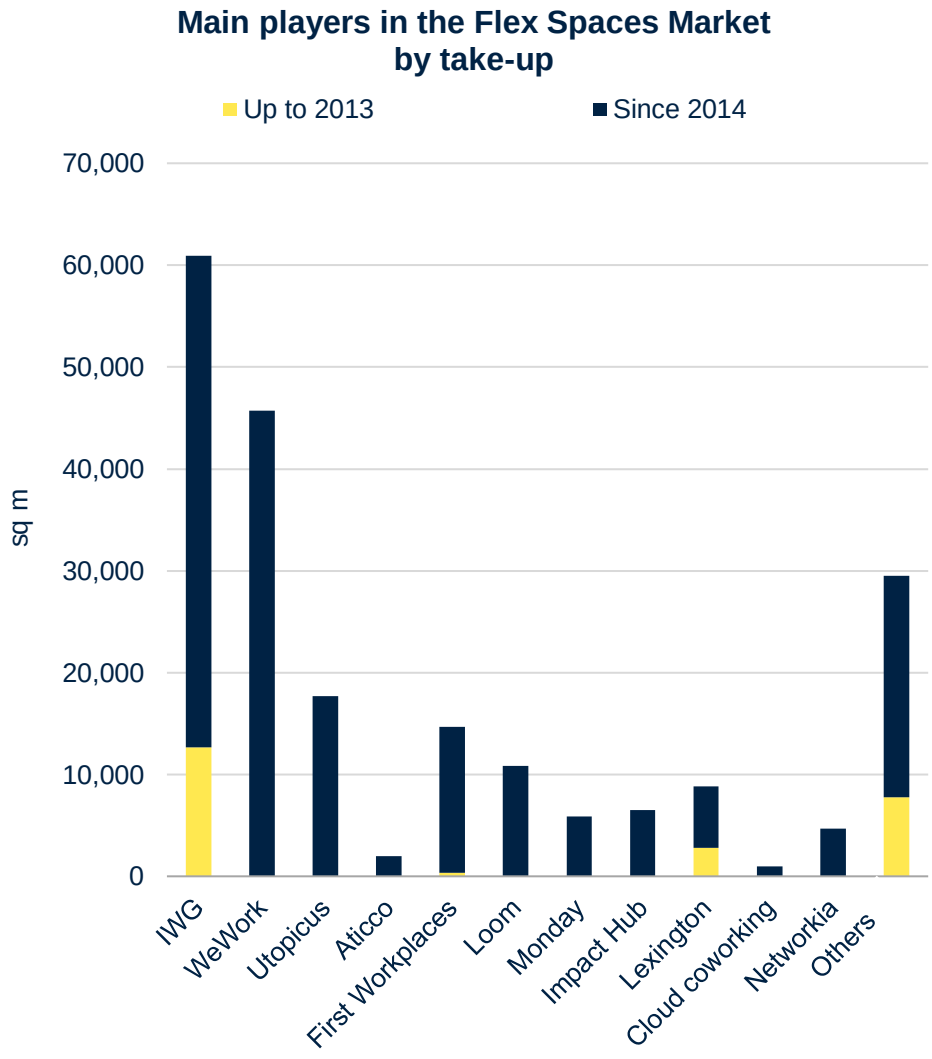
indra

Floor Area: **7,300 sq m**

Source: Savills Aguirre Newman Research / *deal advised by Savills Aguirre Newman

The Flex Spaces

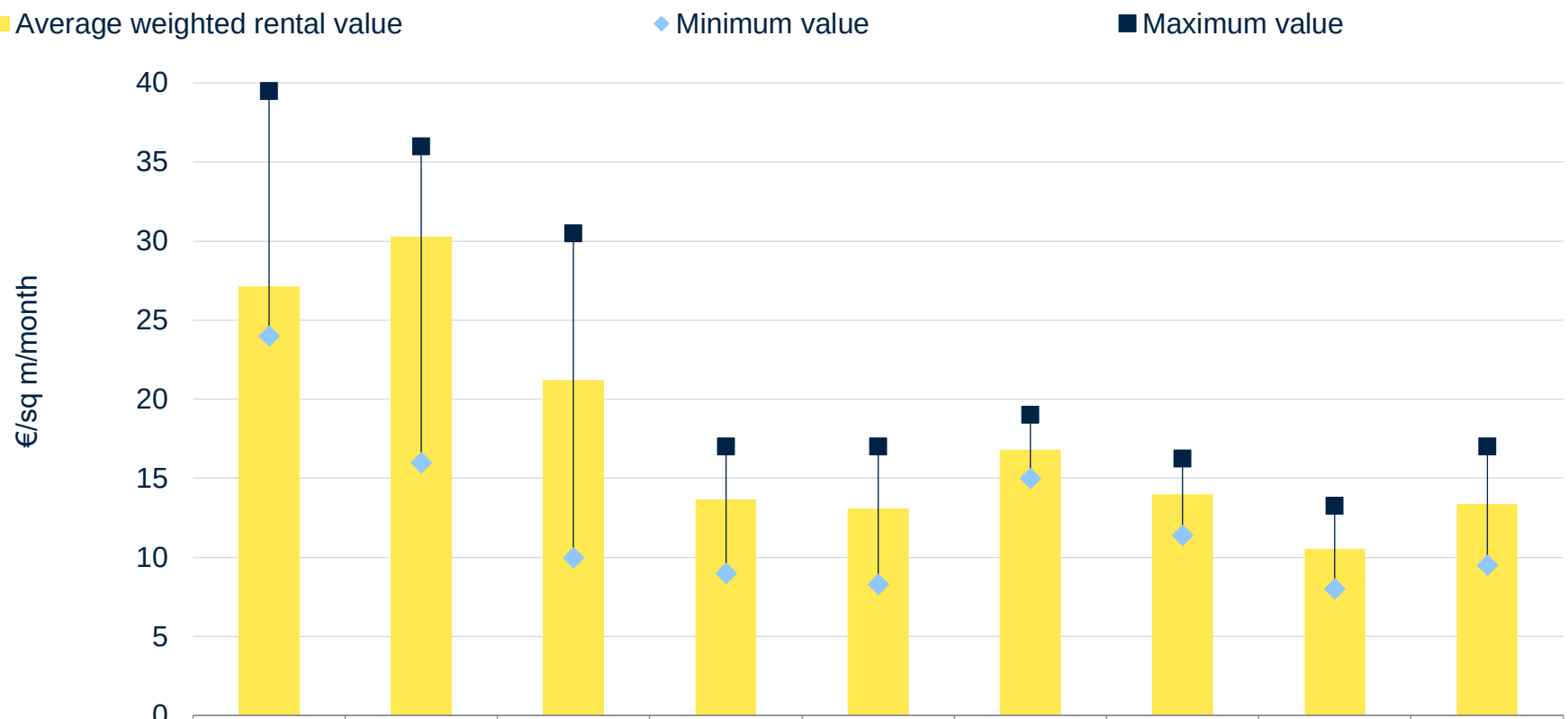




Source: Savills Aguirre Newman Research

Rents

Weighted average rental values in business buildings (exclusive and high tech) - Q4 2021

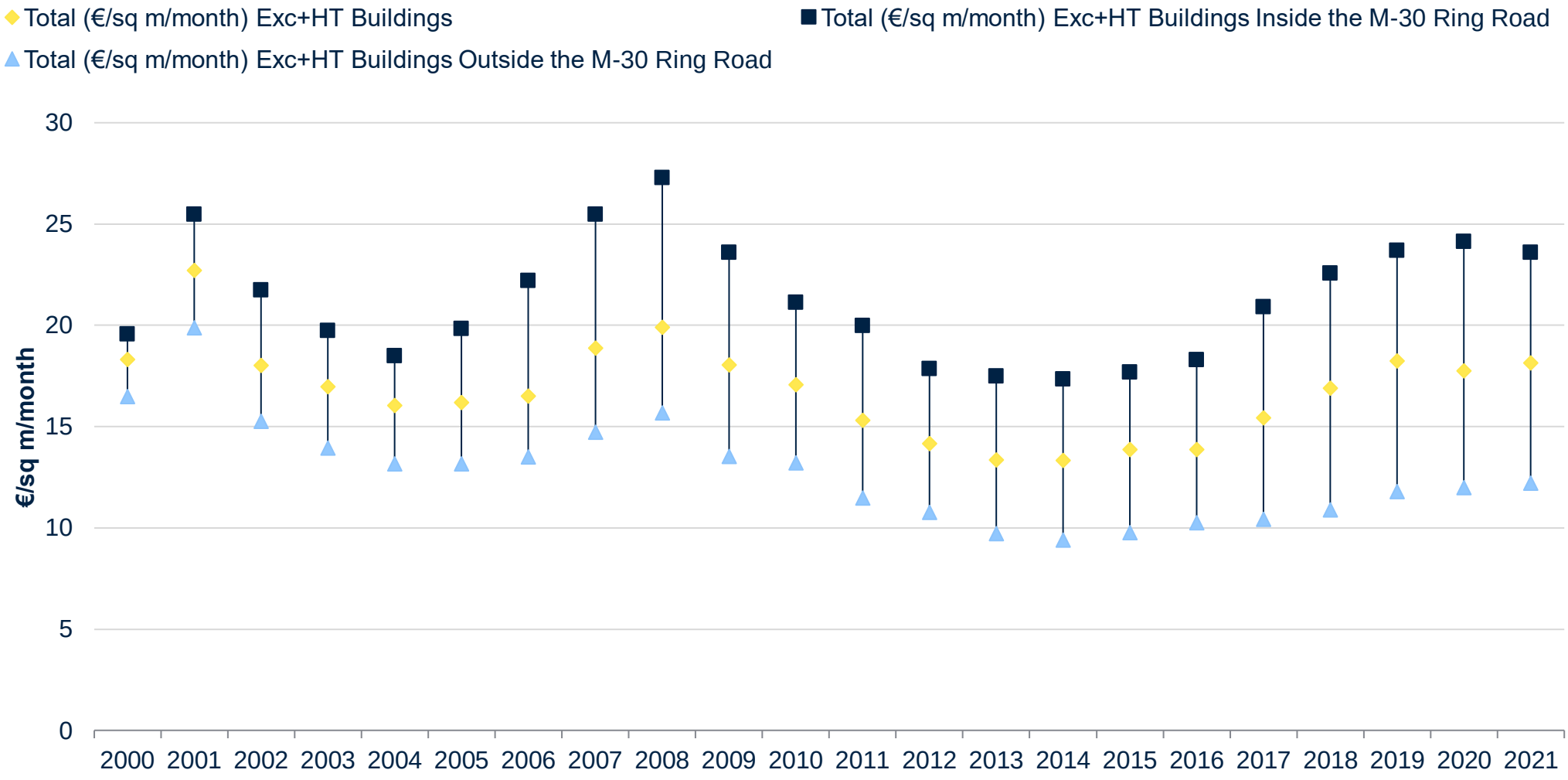


	Prime	CBD	Urban Area	North Area	East Area	Northeast Area	A1	A2	A6
Average weighted rental value	27.15	30.28	21.20	13.66	13.09	16.80	14.00	10.54	13.36
Minimum value	24.00	16.00	10.00	9.00	8.30	15.00	11.40	8.00	9.50
Maximum value	39.50	36.00	30.50	17.00	17.00	19.00	16.25	13.25	17.00

Source: Savills Aguirre Newman Research

Rents

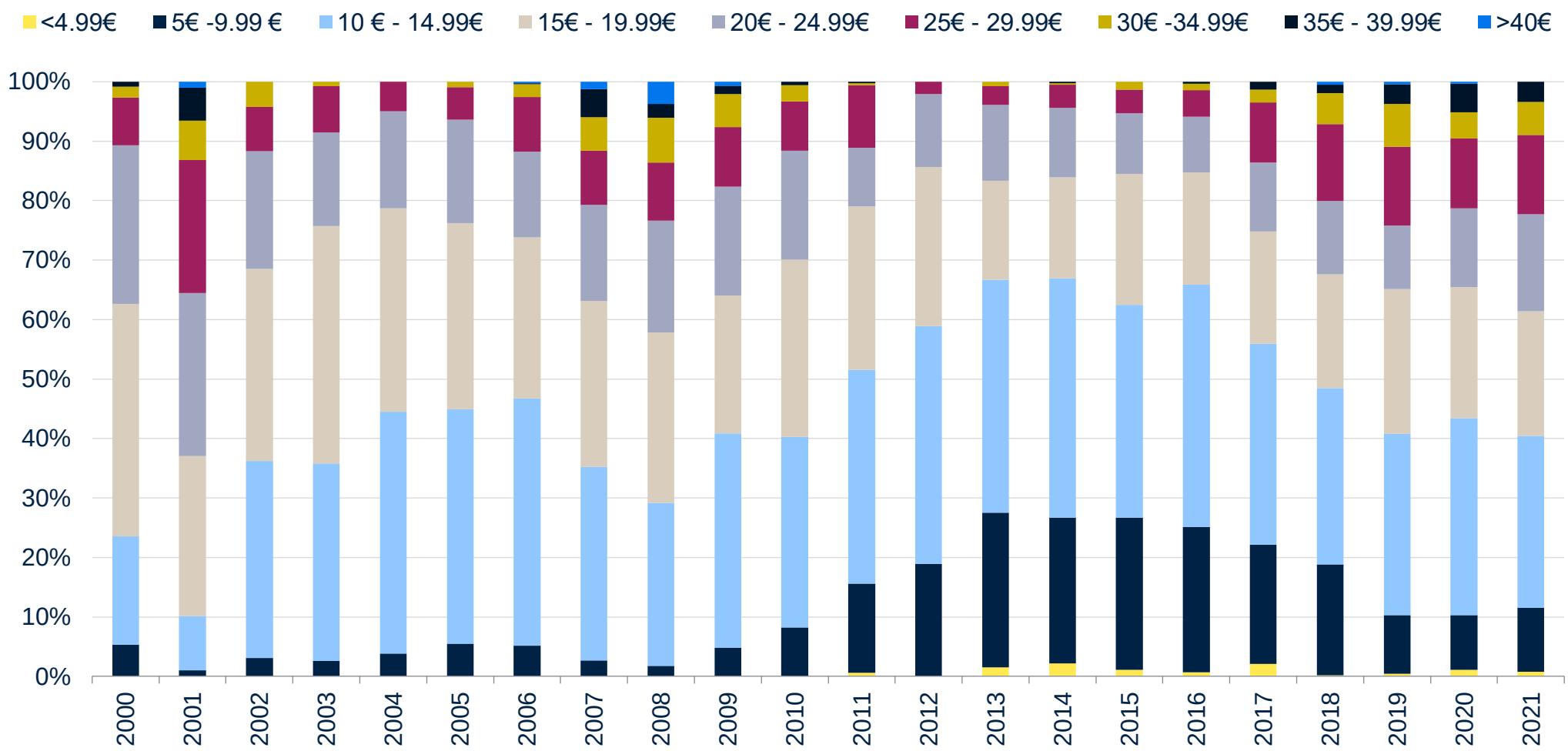
Average Closing Rental Value in Office Buildings (Exc+HT)



Source: Savills Aguirre Newman Research

Rents

Num. Deals in Office Buildings (Exc+HT) According to Rent Range



Source: Savills Aguirre Newman Research

Achievable prime rents

For the first time since the start of the health crisis, the value of Prime CBD has risen, recovering the figure from the start of the year. The positive performance of the market during Q4 2021 led to a rebound in rents.

Prime CBD Rent **€34.25 per sq m/month**

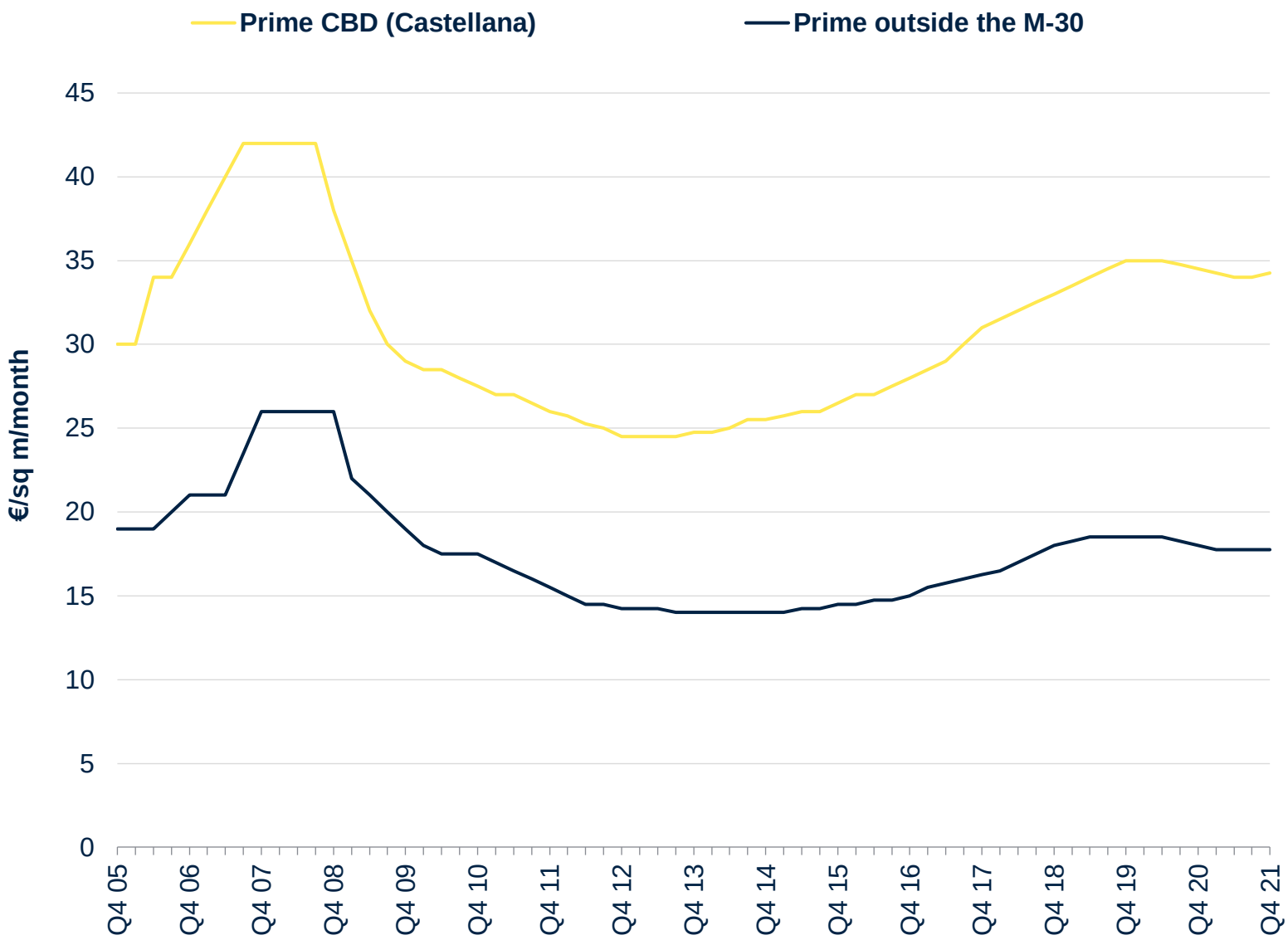
-18% in comparison with the last market peak (€42 per sq m/month in 2008)

-0.75% y-o-y

Prime Rent outside the M-30: **€17.75 per sq m/month**

-32% in comparison with the last market peak (€26 per sq m/month in 2008)

During 2021, the achievable rent for Prime outside the central area remained unchanged.



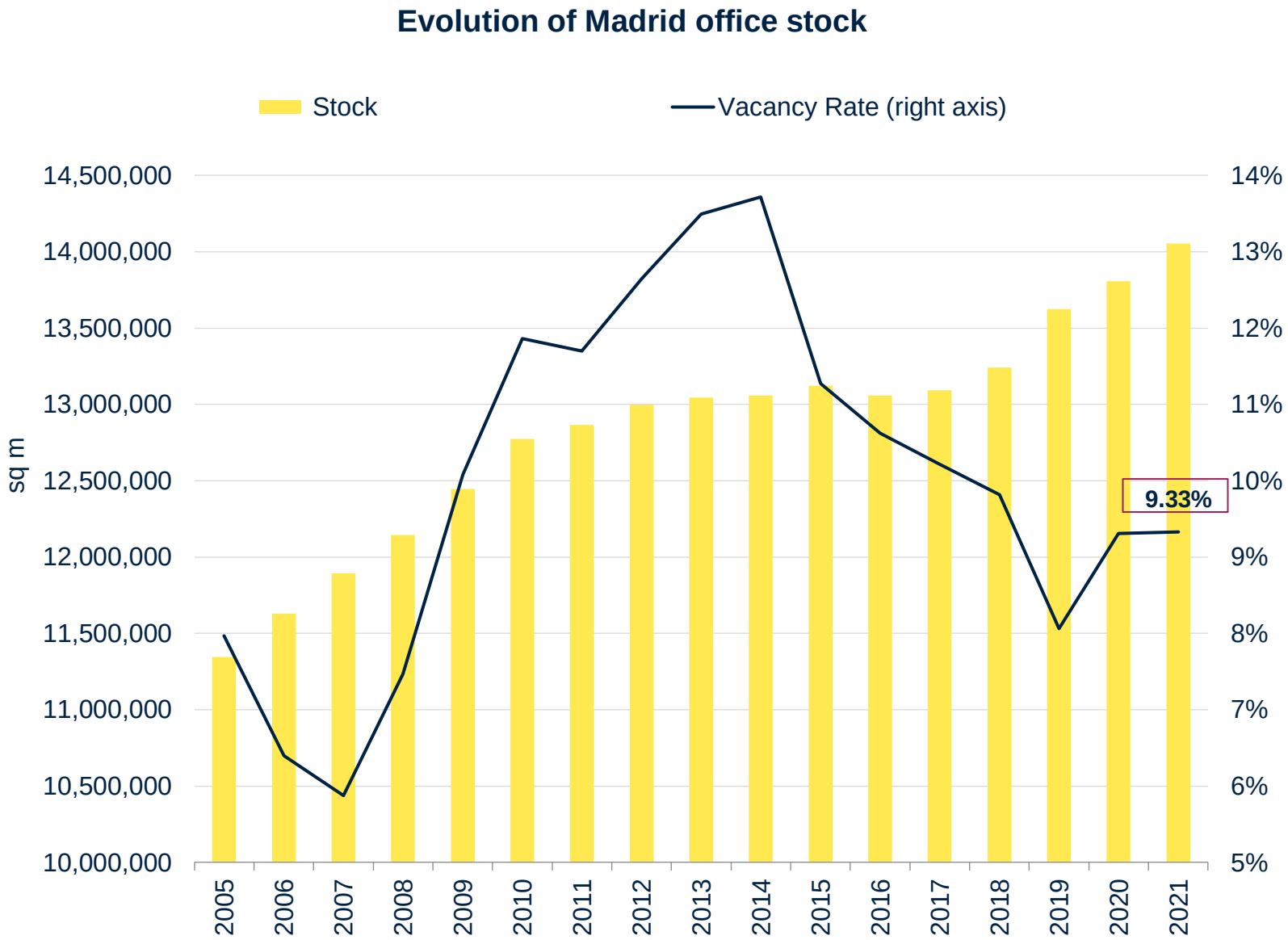
Source: Savills Aguirre Newman Research

Current supply

Vacancy rate of the overall market: **9.33%.**

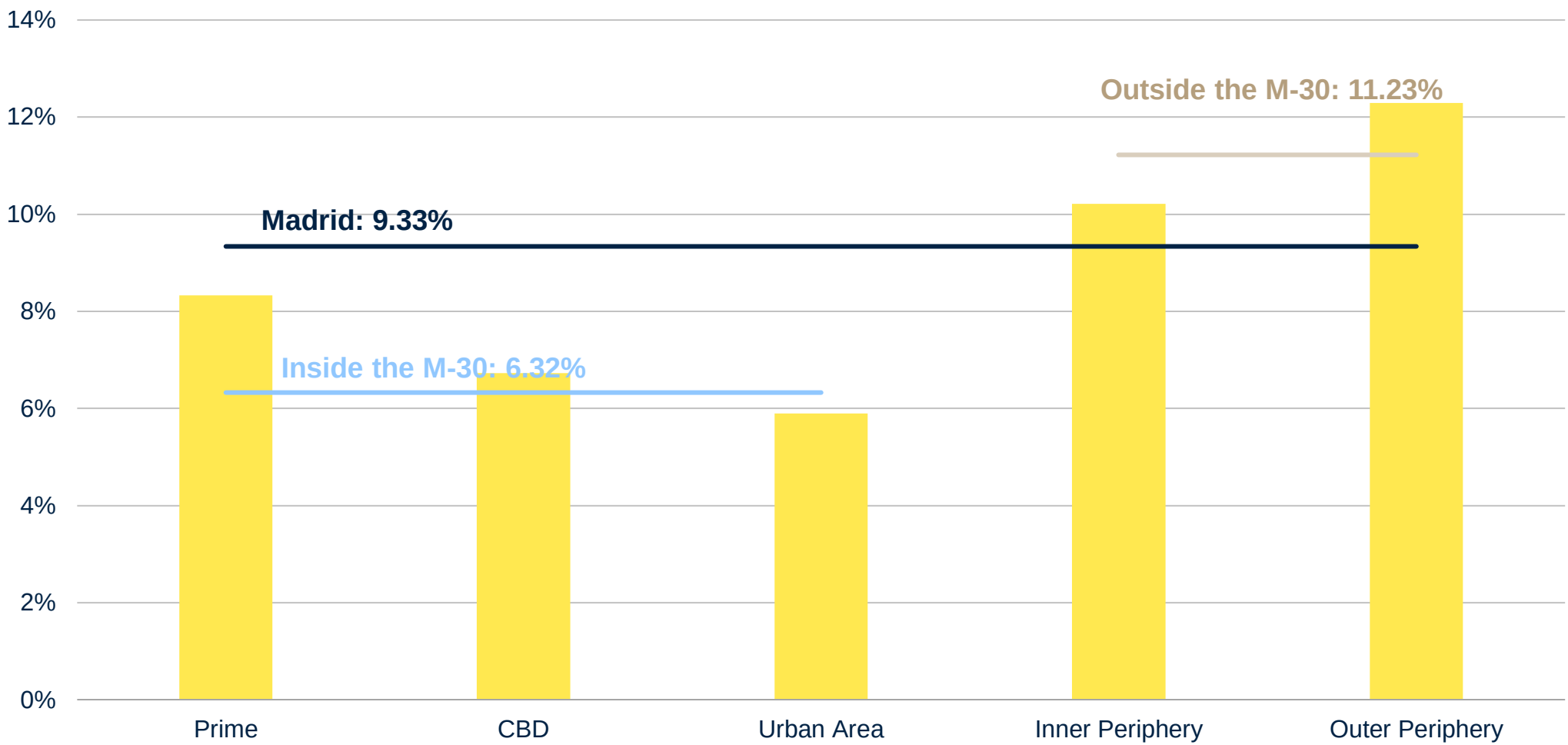
Madrid's office **stock** continues to grow and now stands at more than **14 millon sq m**. The delivery of eight projects in Q4 2021 added almost 58,500 sq m to the stock, bringing the total to more than 224,000 sq m for the year.

Second consecutive decline in the vacancy rate after a year of increase due to the pandemic. By large market zone, availability dropped in the Urban Area and the Outer Periphery, and rose slightly in Prime (where the vacancy rate is very sensitive due to its low stock) and the CBD.



Source: Savills Aguirre Newman Research

Vacancy rate and Stock by zone



Stock	417,500 sq m	1.6 mill. sq m²	3.5 mill. sq m	4.4 mill. sq m	4.2 mill. sq m

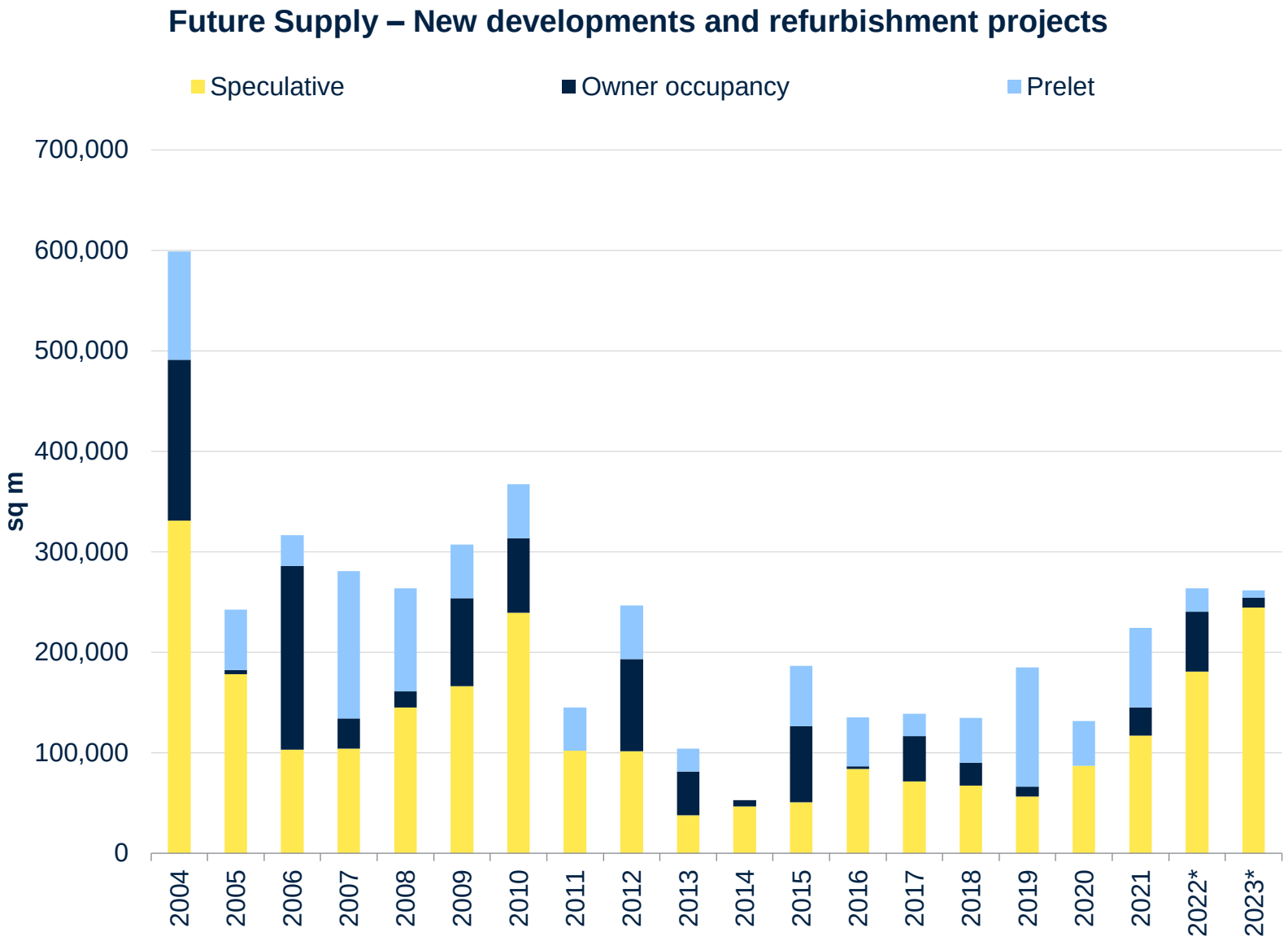
Source: Savills Aguirre Newman Research

Future supply

Over the next two years, almost **525,000 sq m** of office space is expected to be added to the stock, between new development (43%) and refurbishment projects (57%).

Of this surface area, 20% is already committed, either through pre-let contracts or by tenants who will occupy their own headquarters (as in the cases of Acciona on Mesena 80 and Catalana Occidente in M. Álvaro).

Outside the M-30, most development activity is to be found in the East, especially in MadBit (18% of the total). Méndez Álvaro, within the ring road, accounts for 8% of the total planned (21% of the total on the M-30).



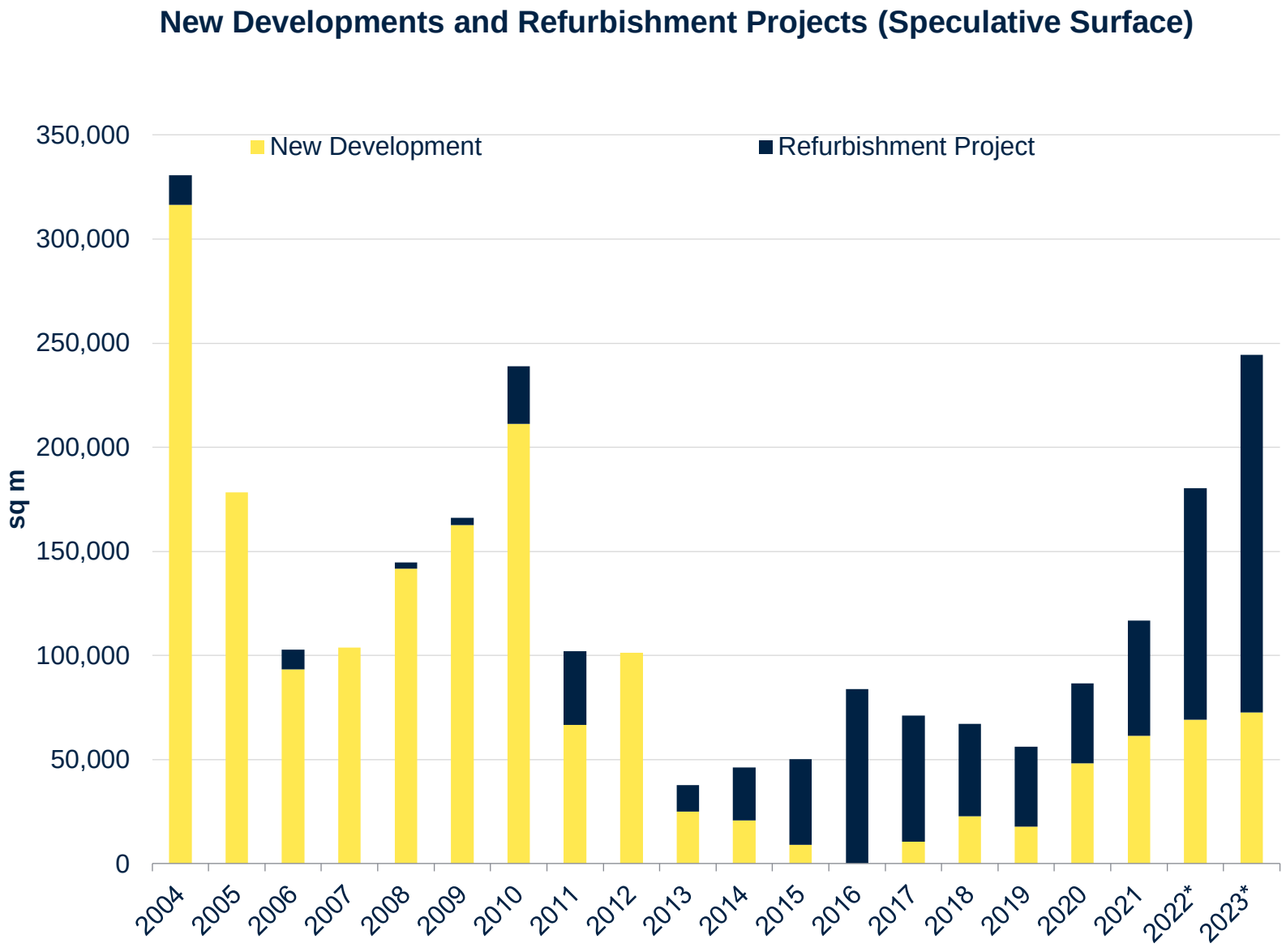
Source: Savills Aguirre Newman Research/ *forecast

Future supply

According to forecasts for 2022, 58% of the planned surface area comes from new developments. Although only eight of the 23 buildings are new developments, these are the largest projects.

The trend reverses in 2023 when refurbishments take centre stage, with Torres Colón, Torres Ágora and Ed. Ruiz Picasso leading the way (>20,000 sq m each).

The demand for quality space means that almost 100% of the pre-let surface area in 2022 will be new developments (Valentín Beato and the L'Ôreal headquarters).



Source: Savills Aguirre Newman Research/ *forecast

Pipeline – New developments and refurbishment projects 2022*



Elcano Building

Floor Area:
12,500 sq m

Severo Ochoa, 2

A6
Las Rozas

Refurbishment

Barings



Valentín Beato, 21

Floor Area:
12,400 sq m

Valentín Beato, 21

East
MadBit

New development

Torre Rioja



Arapiles, 13

Floor Area:
12,800 sq m

Arapiles, 13

Urban Area
Chamberí

Refurbishment

Govade



Miguel Ángel, 23

Floor Area:
8,300 sq m

Miguel Ángel, 23

CBD
Almagro

Refurbishment

Colonial



Habana Building

Floor Area:
4,400 sq m

Presidente Cárdenas, 4

Urban Area
Chamartín

Refurbishment

Árima



La Sierra M.B.A

Floor Area:
28,000 sq m

Costa Brava, 2-8

North
Mirasierra

Refurbishment

Caín/Freo
2022*-2023*

Source: Savills Aguirre Newman Research / *forecast

Pipeline – New developments and refurbishment projects 2023*



Ruiz Picasso Building

Floor Area:
37,000 sq m

Carlos Trías B., 7

CBD
Azca

Refurbishment

Merlín



Torres Ágora

Floor Area:
30,000 sq m

Serrano Galvache, 26

North
Pinar de Chamartín

Refurbishment

IBA Capital



Sky Light Madrid Building

Floor Area:
27,000 sq m

Manoteras, 12-14

North
Manoteras

New development

Benson Elliot



Torres Colón

Floor Area:
20,100 sq m

Pza. Colón, 2

Prime
Pº de la Castellana

Refurbishment

Mutua Madrileña



Vía Dublín, 7

Floor Area:
17,300 sq m

Vía Dublín, 7

Northeast
Campo de las Naciones

Refurbishment

Monthisa



Visionary Building

Floor Area:
8,100 sq m

Amaltea, 2

Urban Area
Méndez Álvaro

New development

Inmocaixa

Source: Savills Aguirre Newman Research / *forecast

Conclusions

- Take-up **Q4 2021**: **147,350 m²**, +78% y-o-y. The last quarter of the year was the best quarter of 2021, and a boost to exceed the target of 400,000 sq m, thanks also to the two megadeals signed in Río55 and C.E. José Mª Churruca. In terms of transactions, the 117 deals closed in Q4 represent almost double the number signed in 2020. **Cumulative figure for 2021: 421,000 sq m**, +19% y-o-y, signed across 411 deals. The average surface area leased and/or acquired for own use was 1,020 sq m, down from 1,200 sq m last year (skewed by the four megadeals signed in 2020).
- **Vacancy rate in Q4 2021: 9.33%** (9.30% in Q4 2020). Second consecutive quarter of declining supply in the market, which represents a return to the vacancy level of the last quarter of 2020. The downward trend is expected to continue in 2022, reaching pre-pandemic levels (below 9%). By large market zone, the rate drops in the Urban Area and Inner Periphery.
- Over the next two years (2022 and 2023), almost **525,000 sq m** of office space is expected to enter the stock, between new development (43%) and refurbishment projects (57%). Of this surface area, 20% is already committed, either through pre-let contracts or by tenants who will occupy their own headquarters (as in the cases of Acciona on Mesena 80 and Catalana Occidente in Méndez Álvaro).
- The year ended with the recovery of take-up in flexible space. The 18,700 sq m of space signed represents a 154% year-on-year growth and almost 5% of total take-up in Madrid. The largest transaction took place in the CBD, which accounted for 23% of the leased space. New players such as The Instant Group, Symbco and Cinkocoworking continue to gain ground.
- The Prime CBD achievable rent has increased for the first time since the start of the pandemic. The positive performance of the market and the decrease in supply have led to a revaluation of the best area in the Madrid market, recovering its figure from the beginning of 2021. The rest of the areas remain unchanged.
- Achievable prime CBD Rent in Q3 2021: **€34.25 per sq m/month**
  - -0.75 % compared to Q4 2020
  - -18% compared to the last market peak (€42 per sq m/month in 2008)

3. Investment

in the Madrid Office Market



Office Investment Market

January 2022



Investment Volume in the Spanish Market

c. 2,510 mill. €



Transacted Assets Madrid

34



Investment Volume Madrid

c. 682 mill. €



Prime CBD yield

3.10%

Source: Savills Aguirre Newman Research

Madrid Investment Market

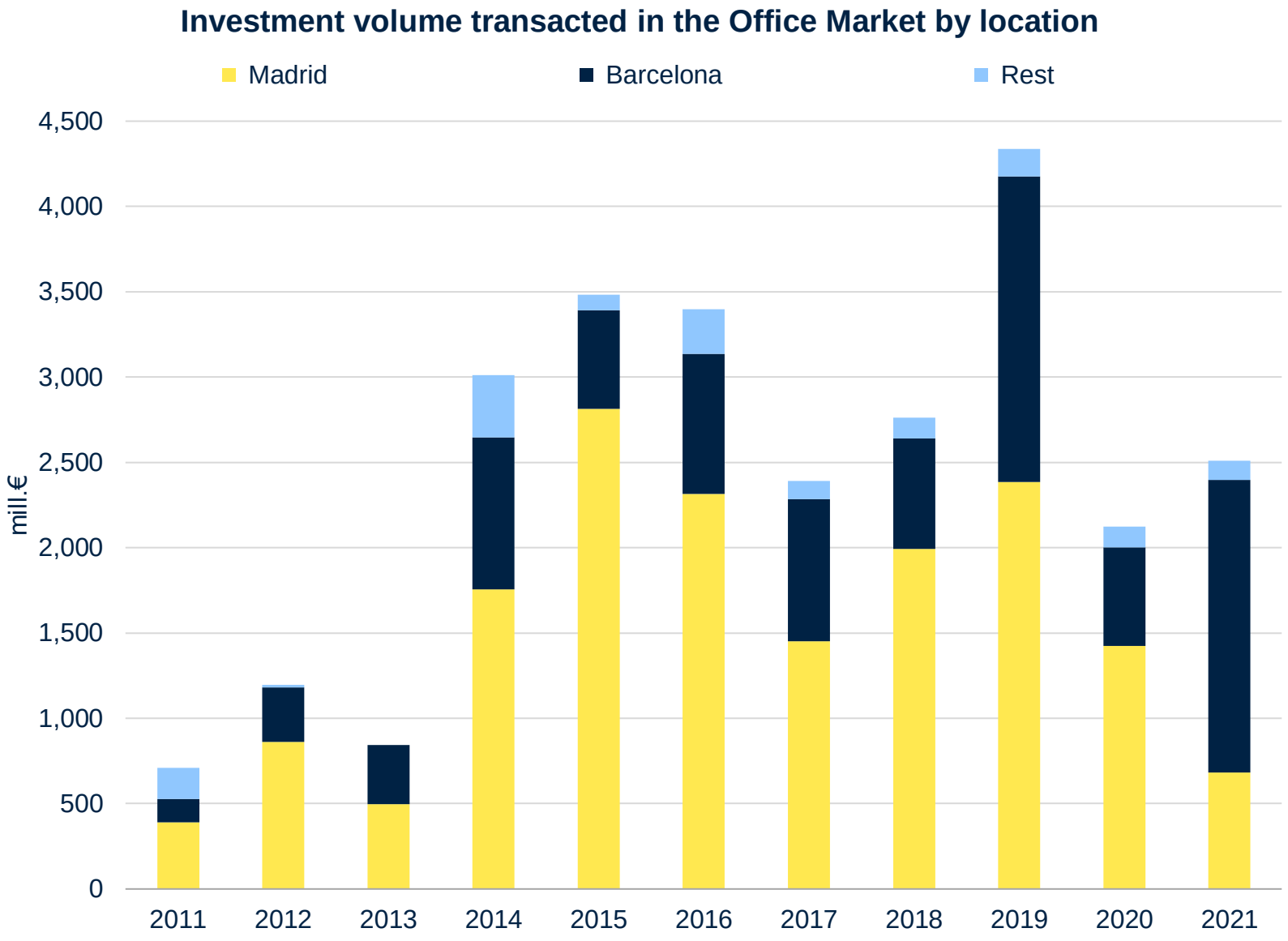
Total volume recorded in Spain in **Q4 2021**: **€722m.**

Volume in **2021**: **€2,510m**

Despite a sluggish start to the year in the office investment market, since the second quarter the volume has remained above €700m.

Madrid continues to suffer from a lack of product, with only 27% of the total amount transacted. It ended the year with a 52% drop in investment, despite quarterly improvements in activity.

The **Barcelona market** continues to be the focus of investor interest, accounting for **68% of the total volume**. In fact, the five megadeals (> €100m) of the year were signed in Barcelona (three in 22@ and two in CC).



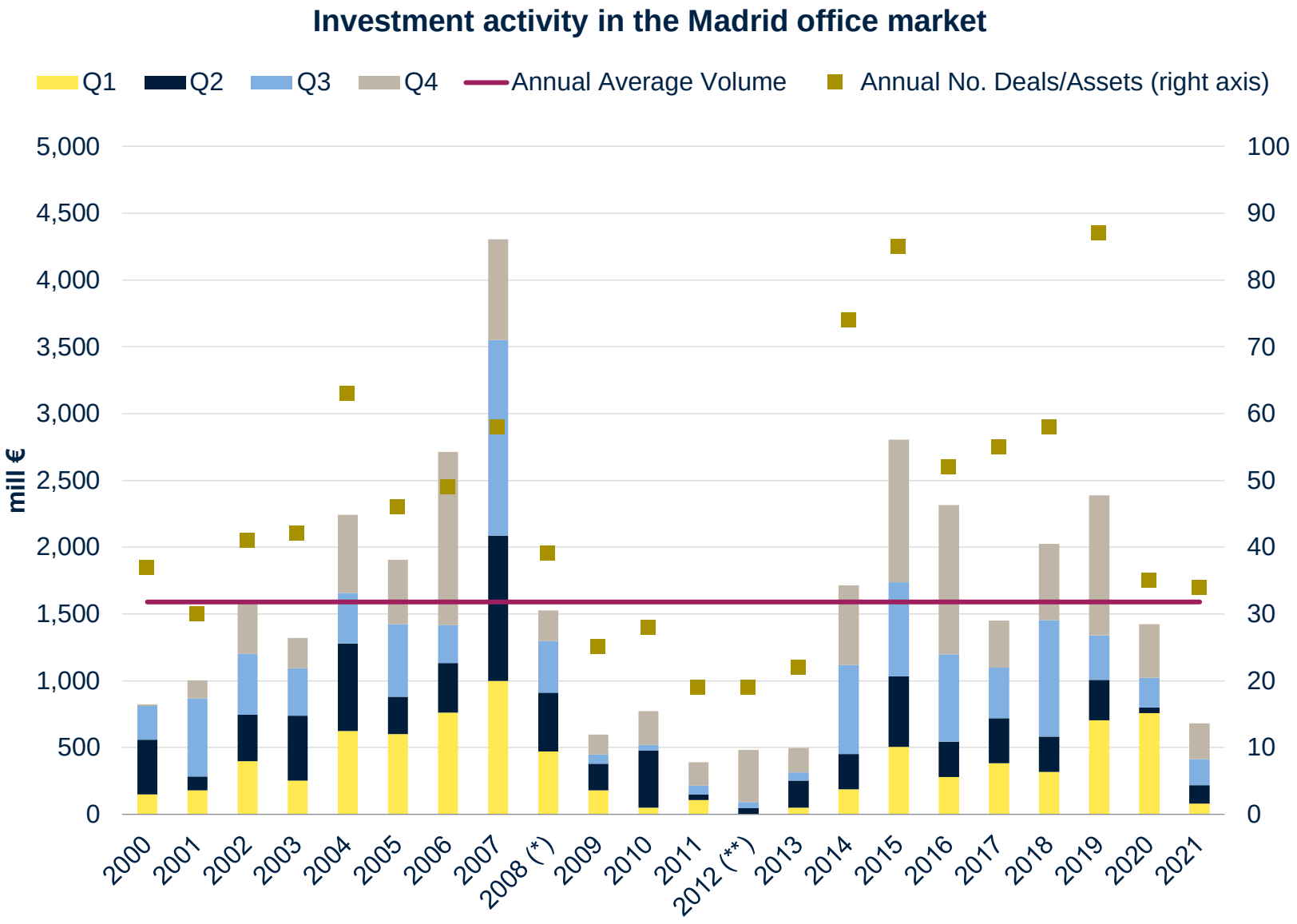
Source: Savills Aguirre Newman Research

Madrid Investment Market

Madrid ended the year with a total transacted volume of **€682m**, 27% of the total.

The lack of product, especially of high quality and in the Prime area, clashes head-on with the growing liquidity of the market. As a result, investor interest has shifted to the Urban Area, where 50% of the volume transacted is located.

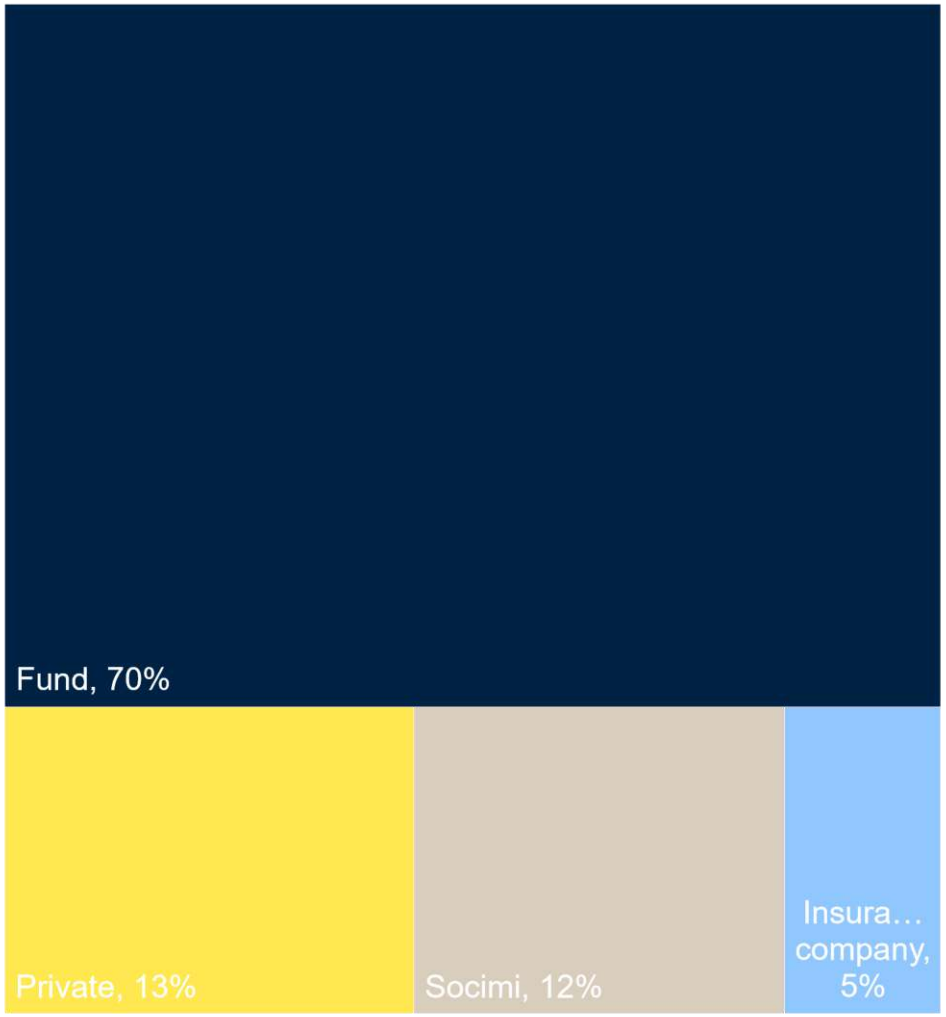
In terms of product type, 52% of Core investments were carried out within the M-30, while 60% of Core+ was signed in the outer periphery.



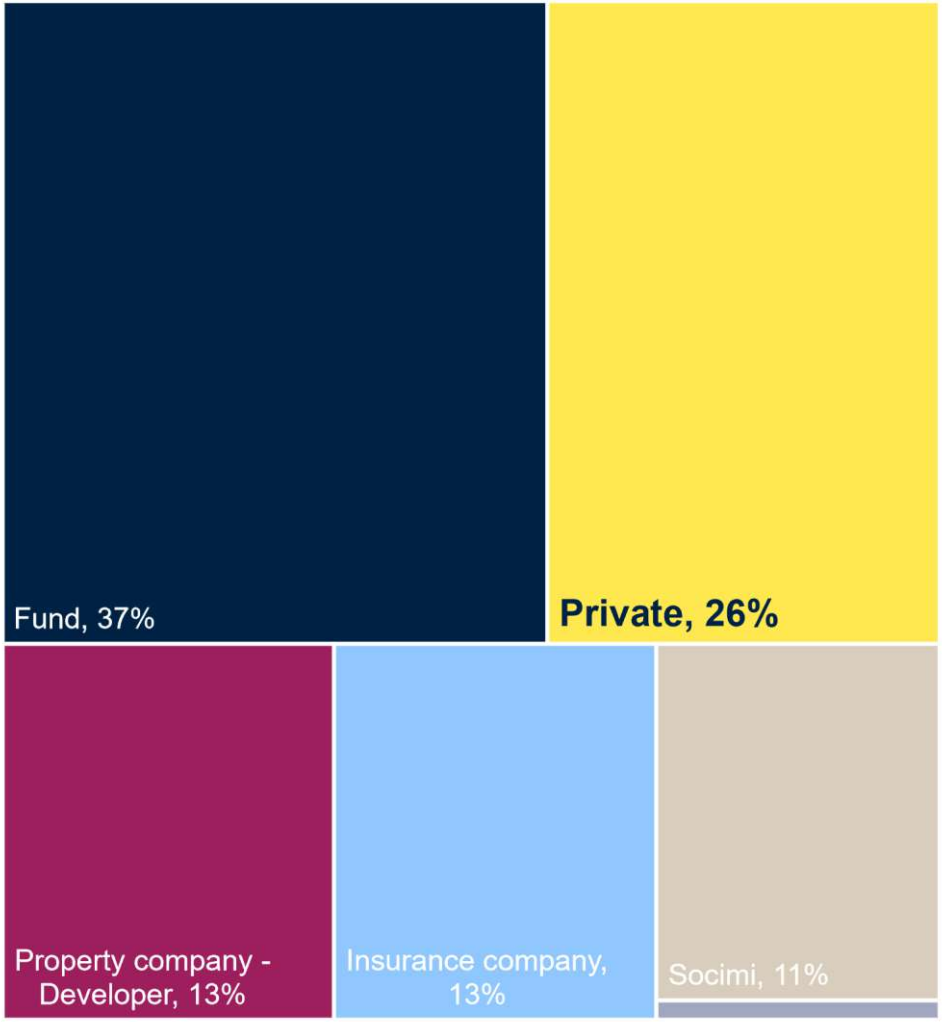
Source: Savills Aguirre Newman Research / (*) excluding Ciudad Financiera BSCH / (**) excluding Torre Picasso

Madrid Investment Market

Investor Profile in Madrid



Seller Profile in Madrid

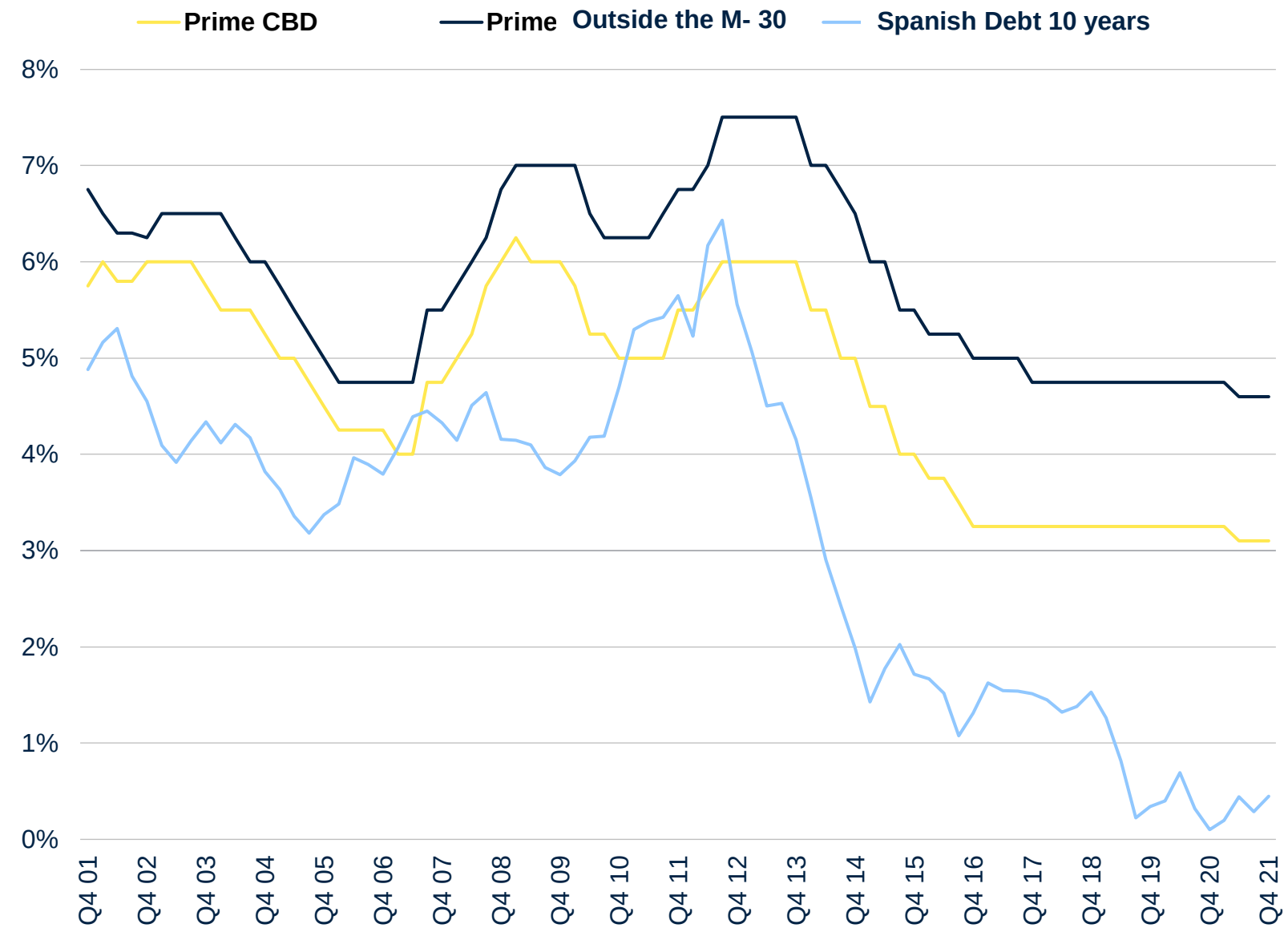


Source: Savills Aguirre Newman Research

Achievable Prime Yields

The shortage of product and buying pressure in the market have led to a decline in the level of Prime CBD yields, both inside and outside the M-30.

- Prime CBD: 3.10%
- Prime Outside the M-30: 4.60%



Source: Savills Aguirre Newman Research

Main Deals in Madrid – Q4 2021



Retama, 3*

Urban Area

Méndez Álvaro

Confidential

Vendor:

BNP Paribas

Purchaser:

Ardian

Value added



Ronda de Poniente
Euronova B.P.

Outer periphery

Tres Cantos

c. 43 mil. €

Vendor:

Caín/Freo

Purchaser:

Stoneshield

Core+



Arapiles, 14

Urban Area

Chamberí

c. 32 mil. €

Vendor:

Acción contra el hambre

Purchaser:

Saint Croix

Value added



Institución Libre de Enseñanza, 43 *

Inner periphery

MadBit

Confidential

Vendor:

Marathon

Purchaser:

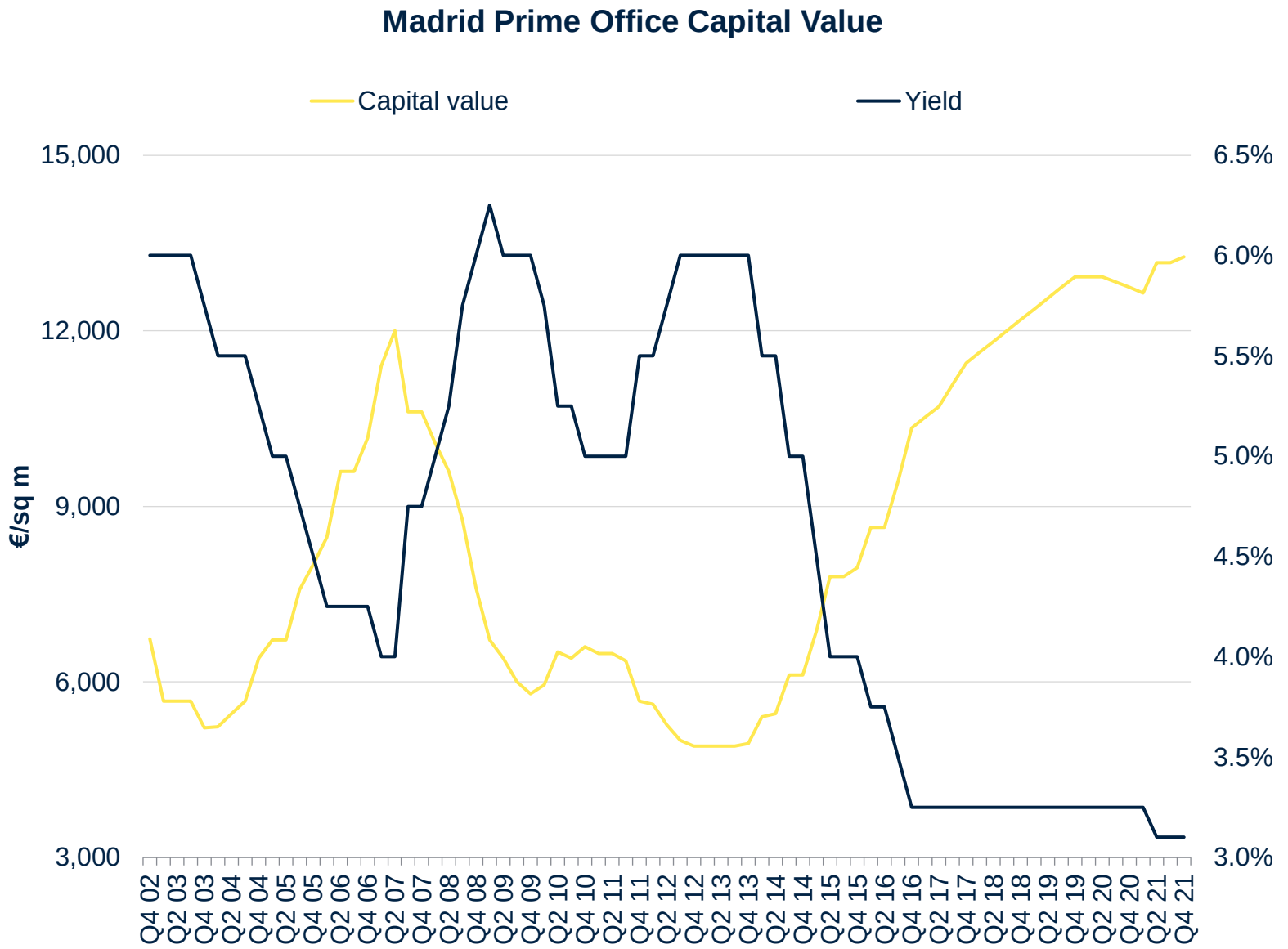
Private investor

Core

Source: Savills Aguirre Newman Research / *deal advised by Savills Aguirre Newman

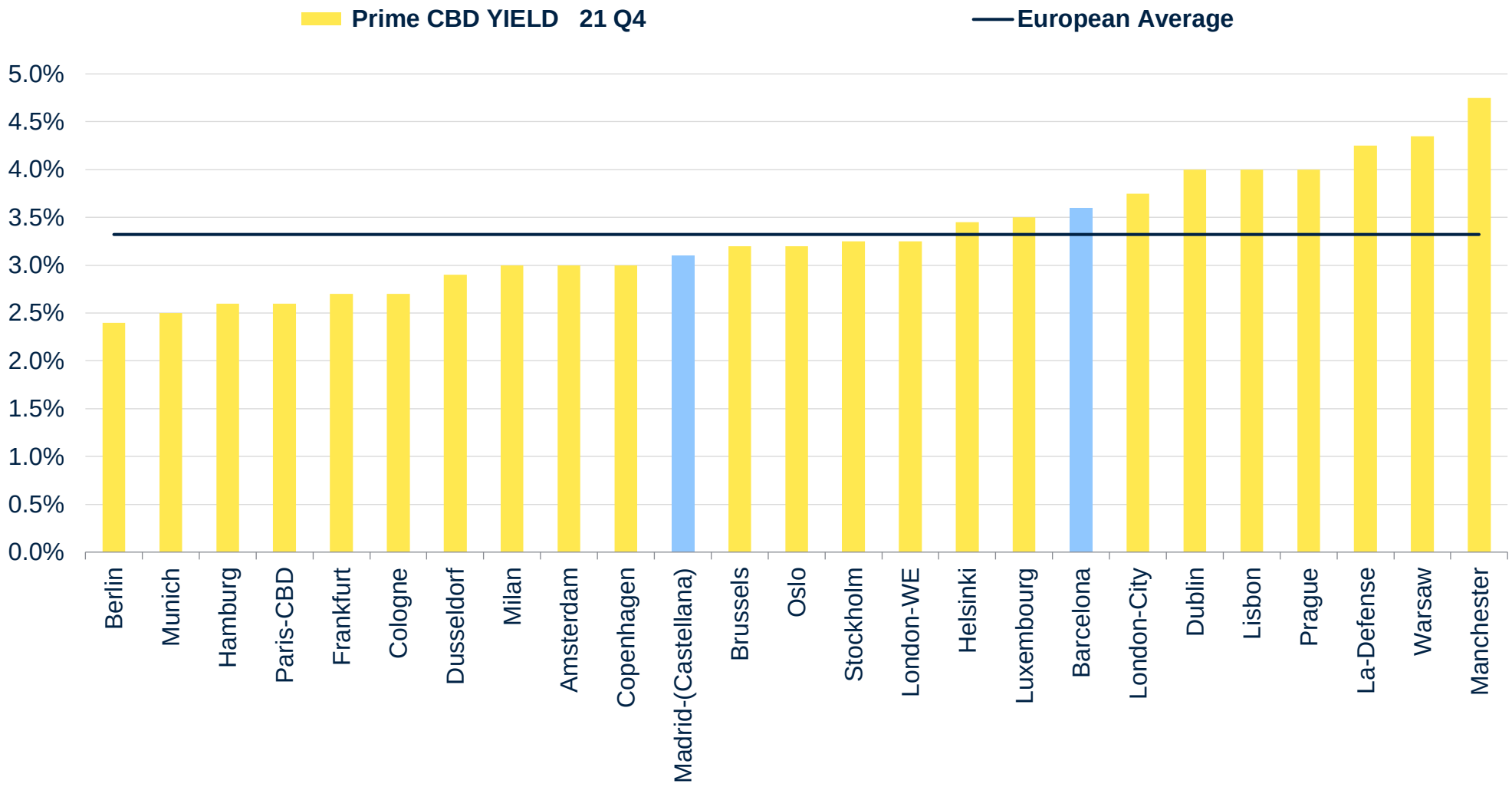
Prime CBD: Evolution of yields and achievable capital values

Since 2020, the capital value calculated with the achievable Prime CBD levels has undergone some adjustments, due to the expected contraction in rents and increased flexibility in new rental conditions.



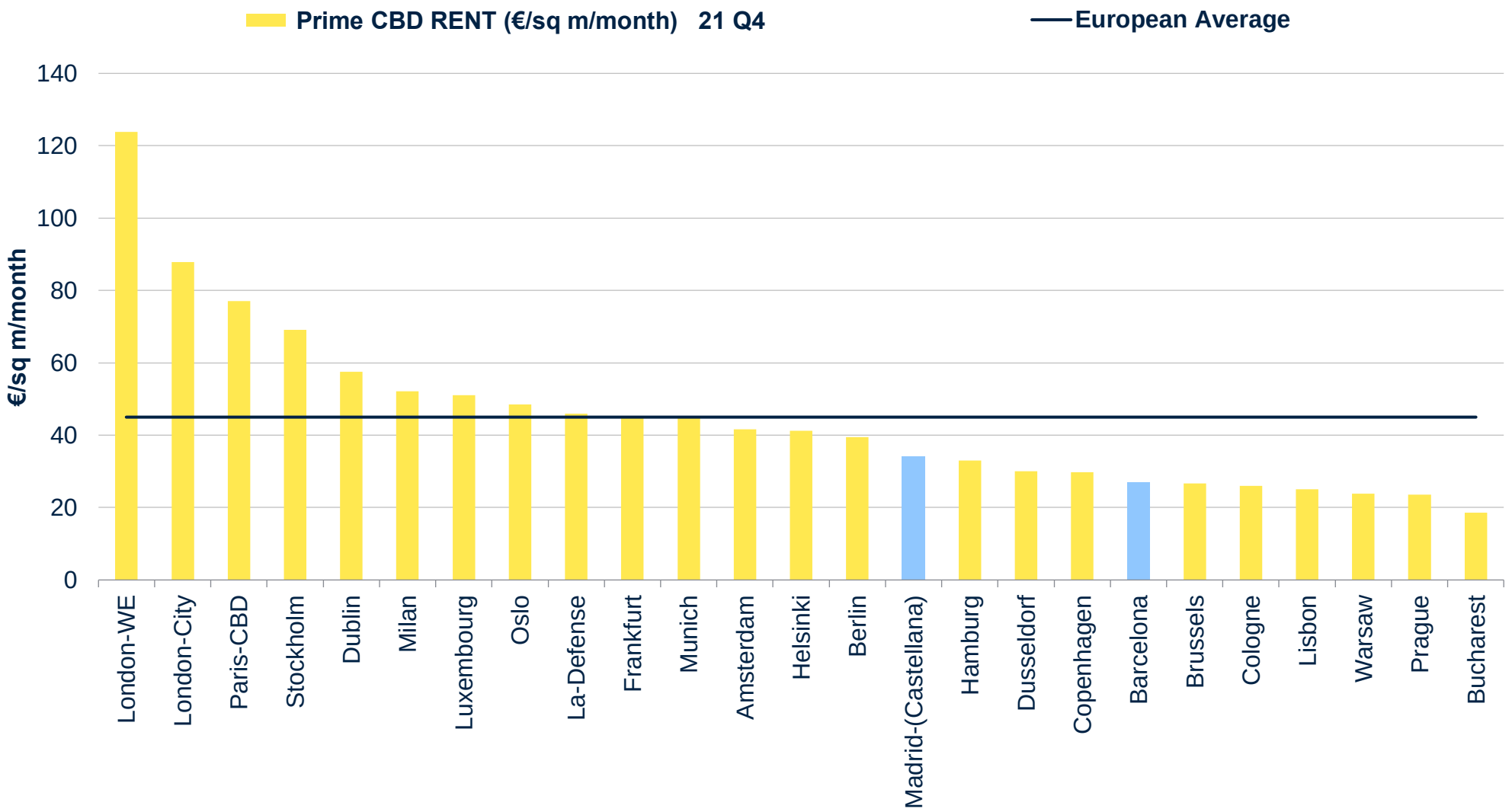
Source: Savills Aguirre Newman Research

European Comparison – Prime-CBD Yields Q4 2021



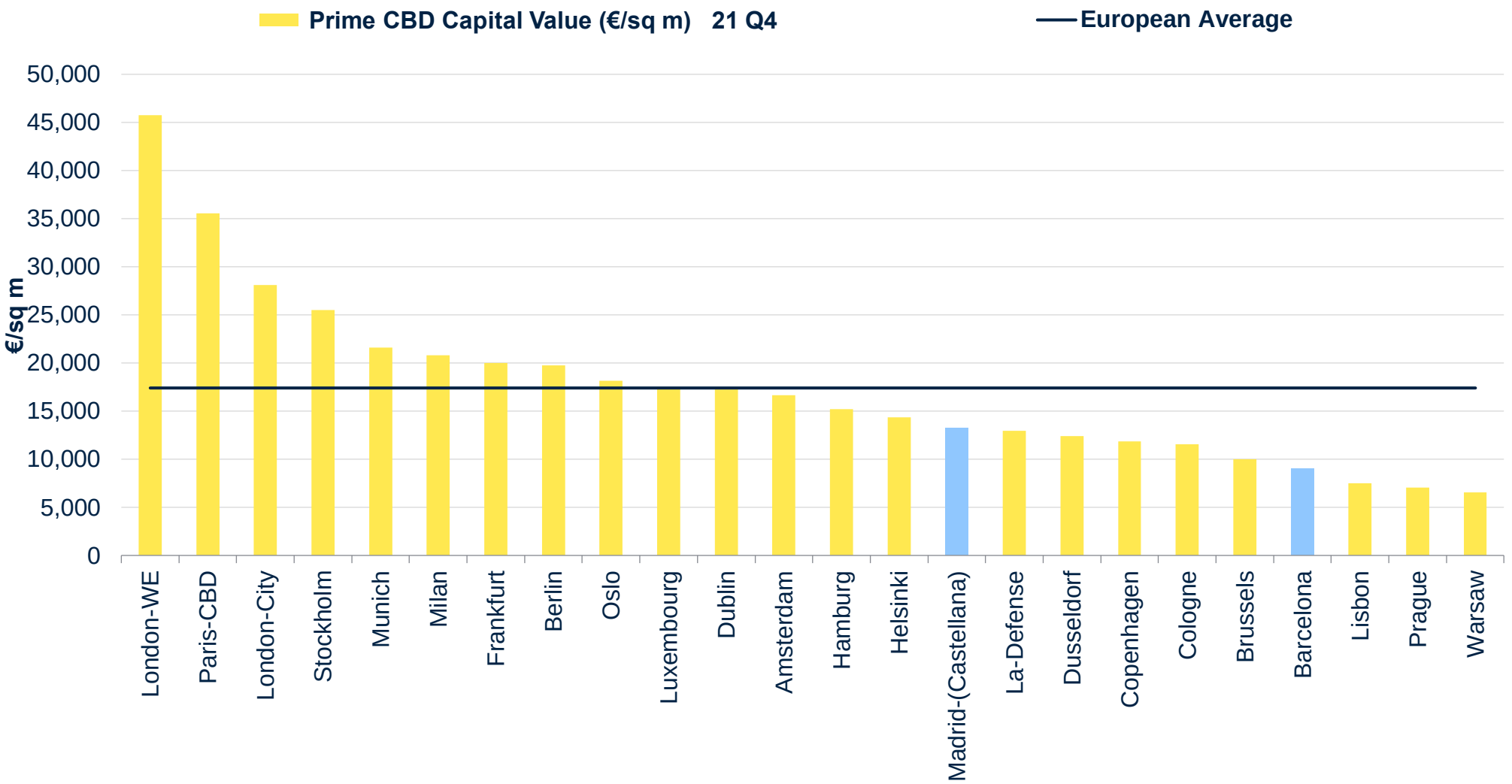
Fuente: Savills Research

European Comparison – Prime-CBD Rents Q4 2021



Fuente: Savills Research

European Comparison – Prime-CBD Capital Values Q4 2021



Fuente: Savills Research

Contact

Savills Aguirre Newman Consultores Inmobiliarios

Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
+34 913 19 13 14

www.savills-aguirrenewman.es

2. CBD North Strech

CBD Norte: Cuzco, Azca, Viso CBD y Torres Norte Castellana
Office Market

July 2022

Index

1.	Stock and Current Supply
2.	Development Pipeline
3.	Take-up and Demand
4.	Rents
5.	Investment Market

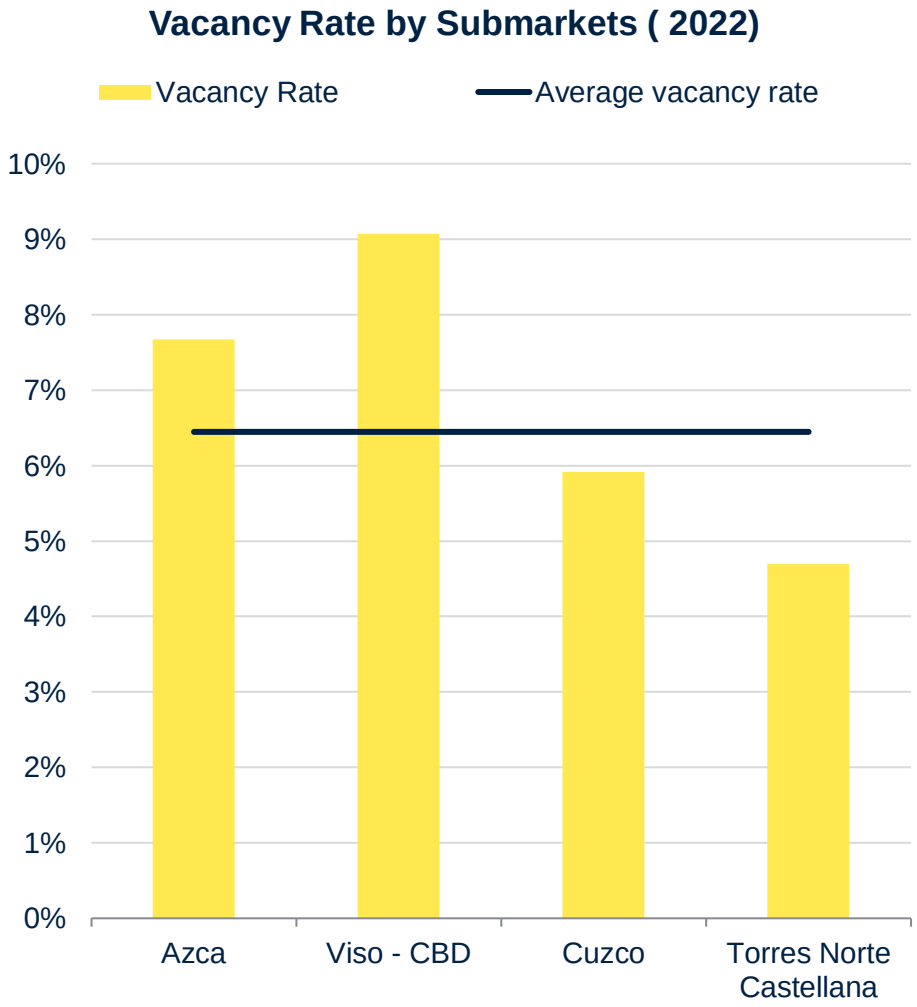
1. Stock and current supply

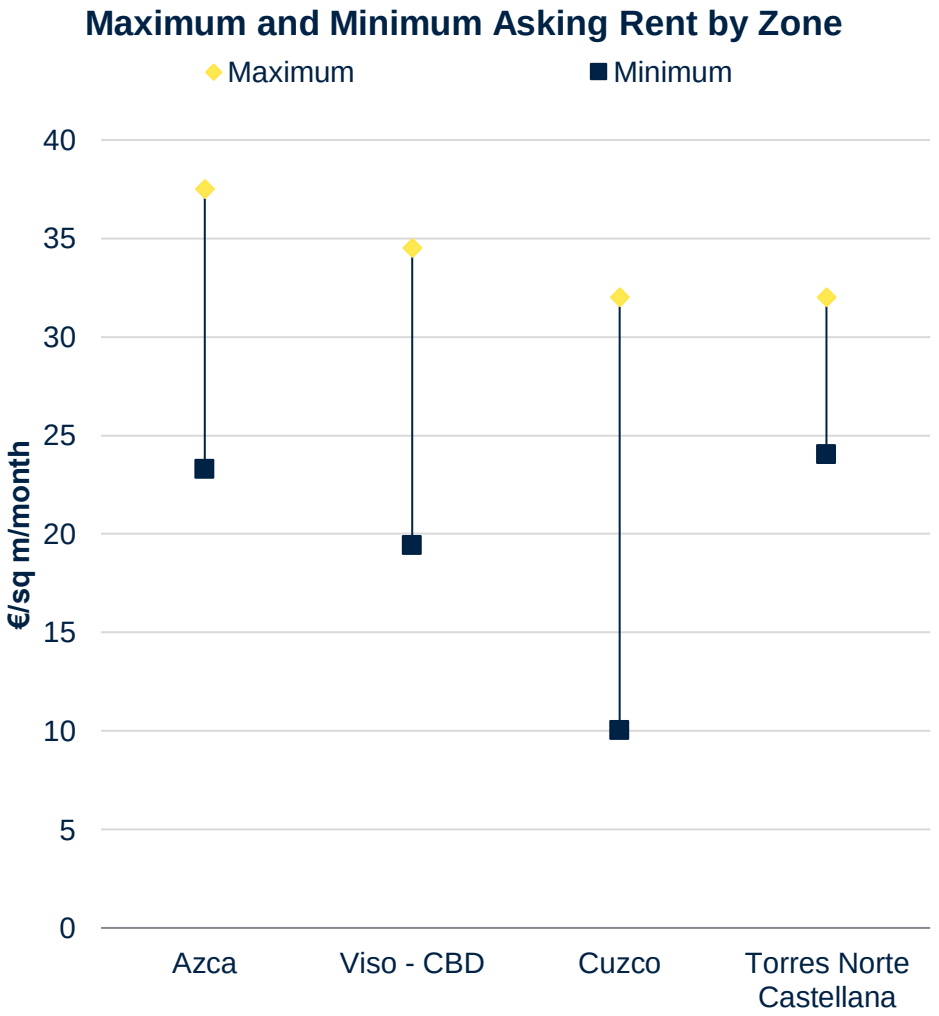
Area	Submarket	Address	Building name	Floor Area	Regime	€/sq m/month
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 81		1,989	Lease	37.50
CBD	Azca	Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1	Picasso Tower	6,852	Lease	36.00
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 83-85		1,842	Lease	36.00
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 95	Europa Tower	5,161	Lease	34.00
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 93	Cadagua Building	336	Lease	30.00
CBD	Azca	Avda. del General Perón, 40	Moda Shopping Offices	6,523	Lease	28.00
CBD	Azca	Plaza Manuel Gómez Moreno, 2	Mahou Tower	2,210	Lease	27.25
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 89		3,482	Lease	24.75
CBD	Azca	Avda. del General Perón, 38	Master's 1 Tower	1,847	Lease	23.50
CBD	Azca	Paseo de la Castellana, 91	Centro 23 Building	1,577	Lease	23.25
CBD	Viso - CBD	Paseo de la Castellana, 94		3,943	Lease	34.50
CBD	Viso - CBD	Paseo de la Castellana, 130		2,182	Lease	32.00
CBD	Viso - CBD	Paseo de la Castellana, 86		567	Lease	25.00
CBD	Viso - CBD	Paseo de la Castellana, 140	Lima Building	305	Lease	19.39
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 202	Building 2	6,297	Lease	32.00
CBD	Cuzco	Capitán Haya, 50 - Paseo de la Castellana, 163		2,374	Lease	30.00
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 141	Cuzco IV Building	4,518	Lease	28.00
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 149	Gorbea 2 Building	250	Lease	24.00
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 135	Cuzco III Building	482	Lease	23.00
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 182-184		434	Lease	14.00
CBD	Cuzco	Paseo de la Castellana, 101		311	Lease	10.00
CBD	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 216	Kio Tower Right - Puerta de Europa	1,756	Lease	32.00
CBD	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 259D	Torrespacio	6,887	Lease	31.50
CBD	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 259C	Cristal Tower	6,197	Lease	27.00
CBD	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 257	Castellana Halla	660	Lease	24.00
		TOTAL		**68,982**		**27.47**

	Current Supply	Vacancy Rate	€/sq m/month	€/sq m	Maximum	Minimum
Azca	31,819	7.68%	30.03	15,405	37.50	23.25
Viso - CBD	6,997	9.07%	27.72		34.50	19.39
Cuzco	14,666	5.92%	23.00		32.00	10.00
Torres Norte Castellana	15,500	4.69%	28.63		32.00	24.00
Total	**68,982**	**6.45%**	**27.47**	**15,405**	**37.50**	**10.00**

Source: Savills Research

1. Stock and Current Supply





Source: Savills Research

2. Development pipeline

1 **Ruiz Picasso Building**
Plaza Carlos Trías Bertrán, 7

Floor Area a/g: 37,000 sq m
Delivery date: 2023*
Refurbishment

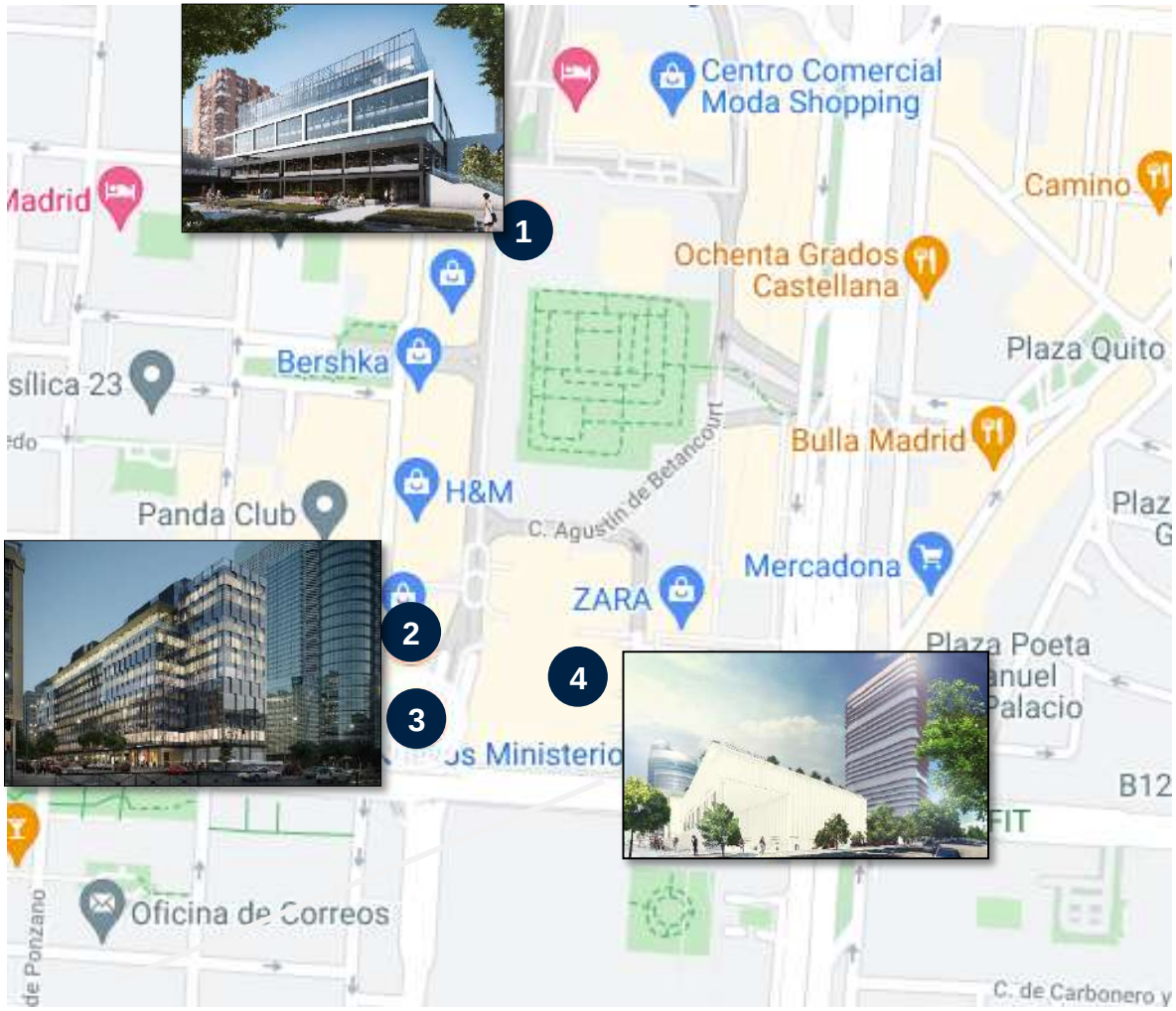
2 **Orense, 4**

Floor Area a/g: 18,000 sq m
Delivery date: 2022*
Refurbishment

3 **Orense, 2**

Floor Area a/g: 14,000 sq m
Delivery date: 2024*
Refurbishment

4 **Pº de la Castellana, 69**
Floor Area a/g: 37,000 sq m
Delivery date: na
Refurbishment



Source: Savills Research / Google Maps / *estimated

3. Take-up and Demand

Closed Deals in CBD Norte – 2021

Market	Year	Quarter	User		Address	Area	Regime	€/sq m/month	
Azca	2021	2	Ymedia / Vizeum / Dentsu		Avenida del General Perón, 40 - Mapfre Building	2,508	Lease	25.00	
Azca	2021	2	Sector Servicios		Avenida del General Perón, 38 - Edificio Master I	345	Lease	22.00	
Azca	2021	2	Basf Digital Solutions		Paseo de la Castellana, 77 - Castellana 77 Building	1,854	Lease	28.50	
Azca	2021	2	Networkia Coworking		Paseo de la Castellana, 91	3,084	Lease	26.00	**
Azca	2021	2	Jobandlatent		Paseo de la Castellana, 93 - Edificio Cadagua	336	Lease	28.00	**
Azca	2021	2	Panattoni Spain Development, S.L.		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	212	Lease	32.00	
Azca	2021	2	Renta Market		Plaza de Manuel Gómez Moreno, 2 - Alfredo Mahou Tower	440	Lease	25.00	
Azca	2021	3	TULLETT PREBON (TP ICAP)		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	633	Lease	34.00	
Azca	2021	3	RWE		Plaza de Manuel Gómez Moreno, 2 - Alfredo Mahou Tower	884	Lease	26.00	
Azca	2021	3	Sector Construcción Inmobiliaria		Plaza de Manuel Gómez Moreno, 2 - Alfredo Mahou Tower	442	Lease	26.50	
Azca	2021	3	Álvarez & Marsal		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	1,400	Lease	36.00	
Azca	2021	3	T.ROWE PRICE		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	306	Lease	35.00	
Azca	2021	3	The Trade Desk	*	Paseo de la Castellana, 81 - Castellana 81 Building	652	Lease	29.00	
Azca	2021	3	Neteris		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	334	Lease	30.00	
Azca	2021	4	ASTRIS FINANCE		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	241	Lease	33.00	
Azca	2021	4	Argis		Paseo de la Castellana, 93 - Cadagua Building	317	Lease	29.00	
Azca	2021	4	NEXT PEAK		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	289	Lease	30.00	
Azca	2021	4	Grupo Teka		Paseo de la Castellana, 83-85 - Nuevo Castellana 85	1,842	Lease	35.00	
Azca	2021	4	Lexington		Paseo de la Castellana, 79 - Castellana 79	1,189	Lease	na	
Cuzco	2021	1	Empresa sector financiero		Paseo de la Castellana, 135 - Cuzco III Building	241	Lease	19.00	
Cuzco	2021	3	Paycargo		Paseo de la Castellana, 135 - Cuzco III Building	241	Lease	23.00	
Cuzco	2021	3	n/a		Paseo de la Castellana, 141 - Cuzco IV Building	670	Lease	24.00	
Cuzco	2021	3	Soermar		Paseo de la Castellana, 143 - Cuzco I Building	200	Lease	19.00	
Cuzco	2021	3	Propav		Paseo de la Castellana, 141 - Cuzco IV Building	1,297	Lease	25.00	
Cuzco	2021	3	International SOS		Calle del Poeta Joan Maragall, 38 - Cuzco II	370	Lease	18.00	
Cuzco	2021	3	n/a		Calle del Poeta Joan Maragall, 38 - Cuzco II	155	Lease	19.00	
Cuzco	2021	3	Permobil España		Calle Estébanez Calderón, 3 - 5 - Discovery Building	370	Lease	24.00	
Cuzco	2021	4	VERSUS CONSTRUCCIONES		Paseo de la Castellana, 135 - Cuzco III Building	241	Lease	20.74	
Cuzco	2021	4	3DS DASSAULT SYSTEMES		Calle de Estébanez Calderón, 3-5 - Discovery Building	593	Lease	29.00	
Torres Norte Castellana	2021	1	Gesternova		Paseo de la Castellana, 259 C - Cristal Tower	1,351	Lease	27.00	
Torres Norte Castellana	2021	1	Disruptive Consulting SL		Paseo de la Castellana, 259 C - Cristal Tower	687	Lease	29.00	
Torres Norte Castellana	2021	2	Confidential		Paseo de la Castellana, 216 - Realia. The Ico Tower	1,130	Lease	30.00	
Torres Norte Castellana	2021	3	Elzaburu Abogados		Paseo de la Castellana, 259 C - Cristal Tower	1,374	Lease	28.00	
Torres Norte Castellana	2021	4	Empresa de Golf		Paseo de la Castellana, 278	219	Lease	29.00	
Viso - CBD	2021	1	Ergon Capital Advisors Spain SL		Paseo de la Castellana, 110	330	Lease	30.25	
Viso - CBD	2021	2	Fibonad		Paseo de la Castellana, 130	1,254	Lease	27.50	
Viso - CBD	2021	2	n/a		Paseo de la Castellana, 140 - Edificio Lima	163	Lease	19.00	**
Viso - CBD	2021	2	n/a		Paseo de la Castellana, 140 - Edificio Lima	145	Lease	16.50	
Viso - CBD	2021	3	Aedas Homes Opco, S.L.U.		Paseo de la Castellana, 130	1,795	Lease	28.00	
Viso - CBD	2021	3	PAGE GROUP (INCLUYE MICHAEL PAG		Paseo de la Castellana, 130	1,950	Lease	29.33	
Viso - CBD	2021	3	JUNKOPOWER (O JINKOPOWER)		Paseo de la Castellana, 86	211	Lease	25.00	
Viso - CBD	2021	4	Nuveen		Paseo de la Castellana, 110	441	Lease	30.00	
Viso - CBD	2021	4	n/a		Paseo de la Castellana, 140 - Lima Building	321	Lease	16.00	
			Total		**43**	**33,057**		**26.56**	

Source: Savills Research / *deal advised by Savills / **estimated value

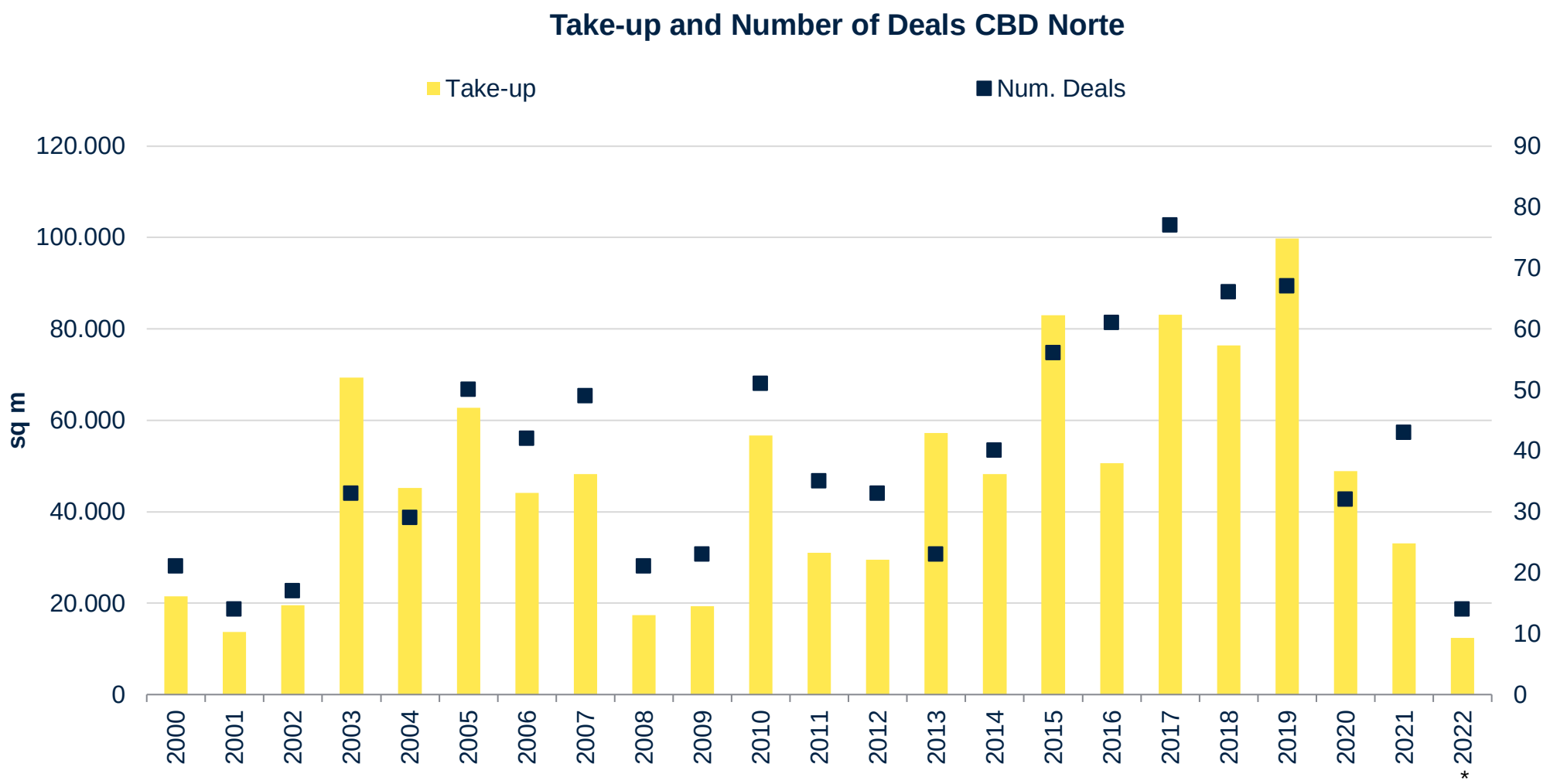
3. Take-up and Demand

Closed Deals in CBD Norte – Q1 2022

Market	Year	Quarter	User		Address	Area	Regime	€/sq m/month
Azca	2022	1	Jaba		Plaza de Pablo Ruiz Picasso, s/n - Picasso Tower	611	Lease	37.00
Azca	2022	1	LEXMARK ESPAÑA S.L.		Avenida del General Perón, 38 - Masters I Building	308	Lease	23.00
Azca	2022	1	GRUPO VOLKSWAGEN		Plaza de Pablo Ruiz Picasso, s/n - Picasso Tower	476	Lease	31.00
Azca	2022	1	CELONIS	*	Plaza de Manuel Gómez Moreno, 2 - Edificio Growth	4,182	Lease	confidential
Azca	2022	1	PANATTONI		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	479	Lease	33.00
Azca	2022	1	n/a		Paseo de la Castellana, 95 - Europa Tower	801	Lease	34.00
Azca	2022	1	Hanwha Energy (ampl.)		Plaza de Pablo Ruiz Picasso, s/n - Picasso Tower	475	Lease	37.00
Azca	2022	1	Abertis		Paseo de la Castellana, 89	1,176	Lease	30.00
Azca	2022	1	Cosentino		Paseo de la Castellana, 89	1,176	Lease	29.50
Azca	2022	1	Grupo Farga		Paseo de la Castellana, 89	800	Lease	20.00
Azca	2022	1	LOOM		Paseo de la Castellana, 93 - Cadagua Building	1,342	Lease	30.00
Cuzco	2022	1	TCM IBERIA		Paseo de la Castellana, 141 - Cuzco IV Building	205	Lease	28.00
Cuzco	2022	1	BIOMAR OIL		Paseo de la Castellana, 141 - Cuzco IV Building	205	Lease	28.00
Viso - CBD	2022	1	n/a		Paseo de la Castellana, 140 - Lima Building	145	Lease	14.00
			Total		**14**	**12,381**		**28.81**

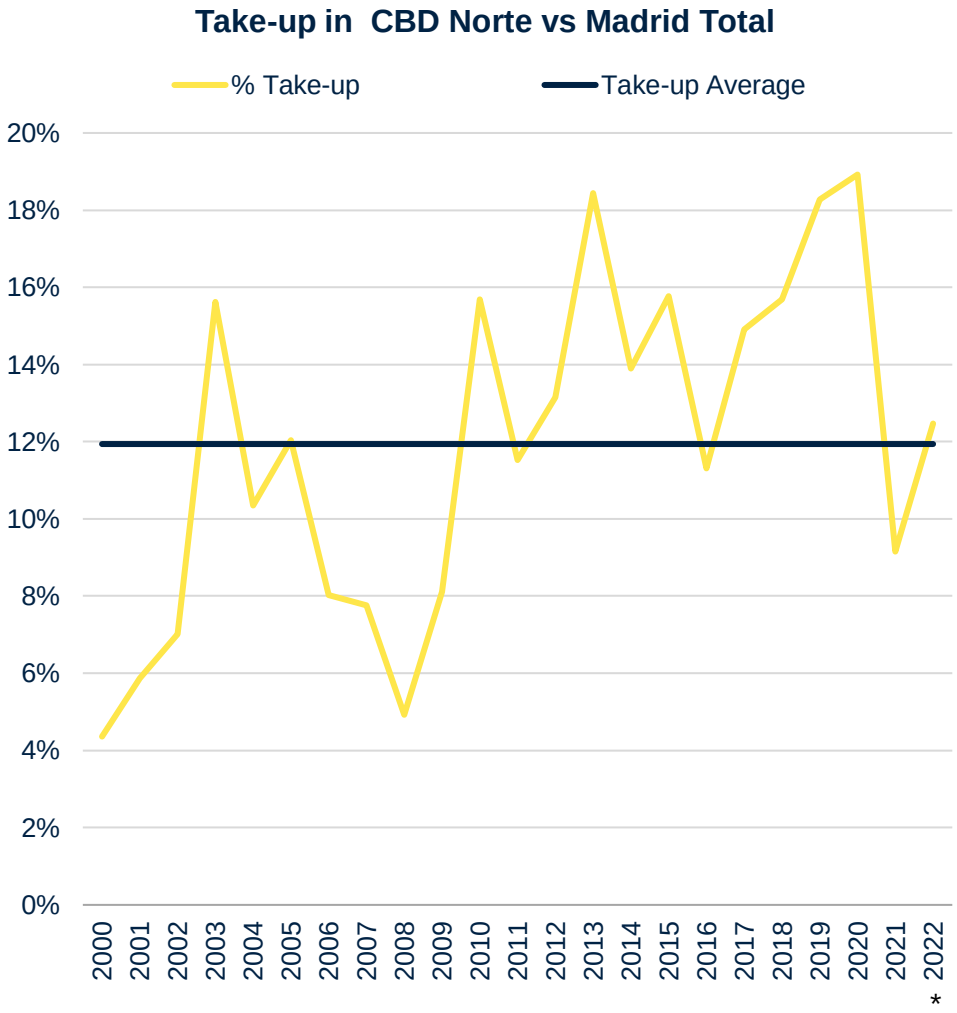
Source: Savills Research / * deal advised by Savills / **estimated value

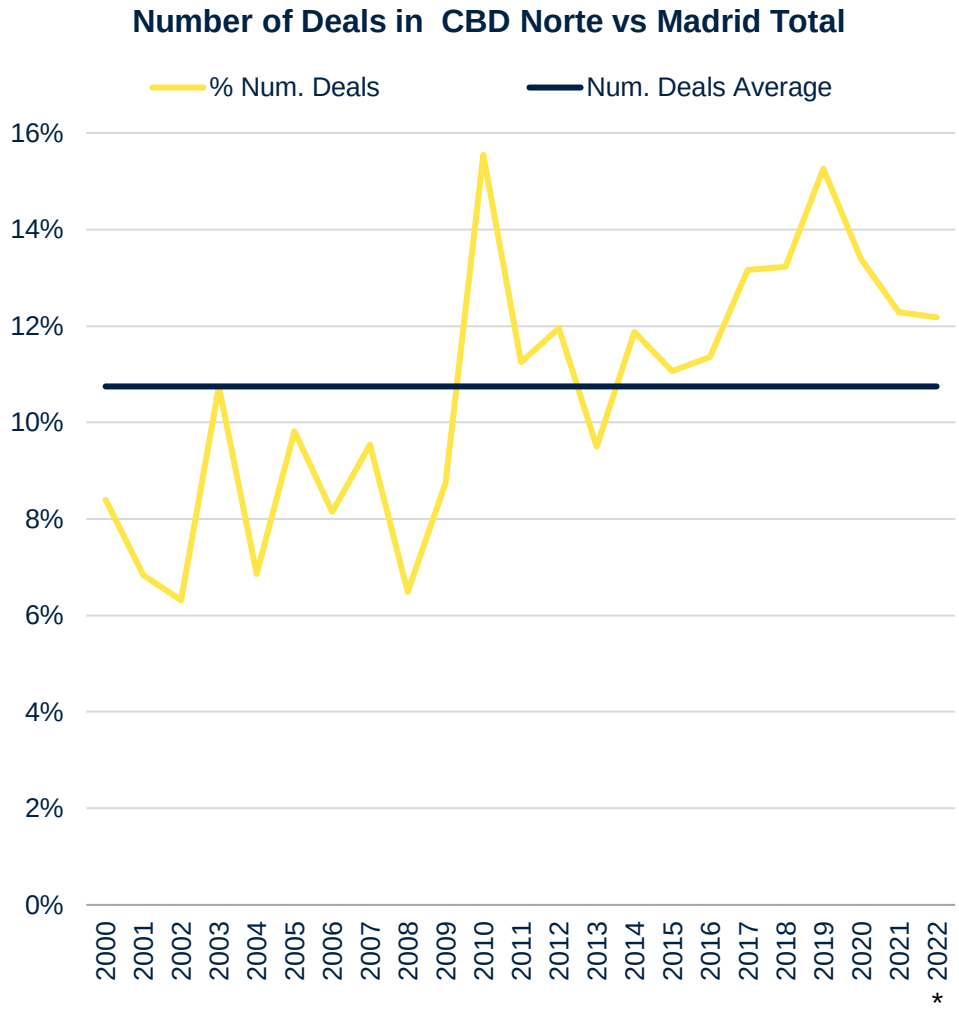
3. Take-up and Demand



Source: Savills Research / *Q1 22

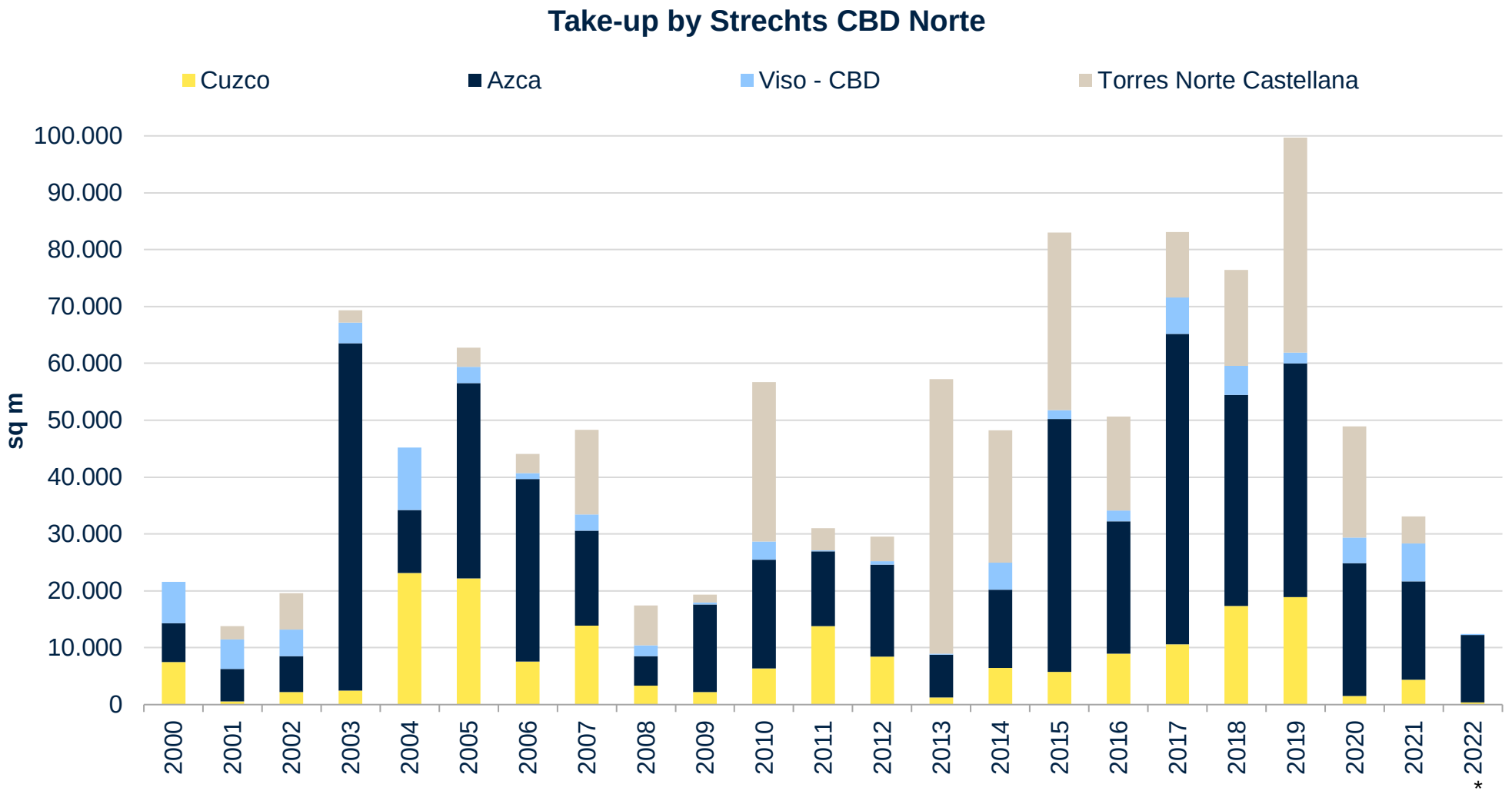
3. Take-up and Demand





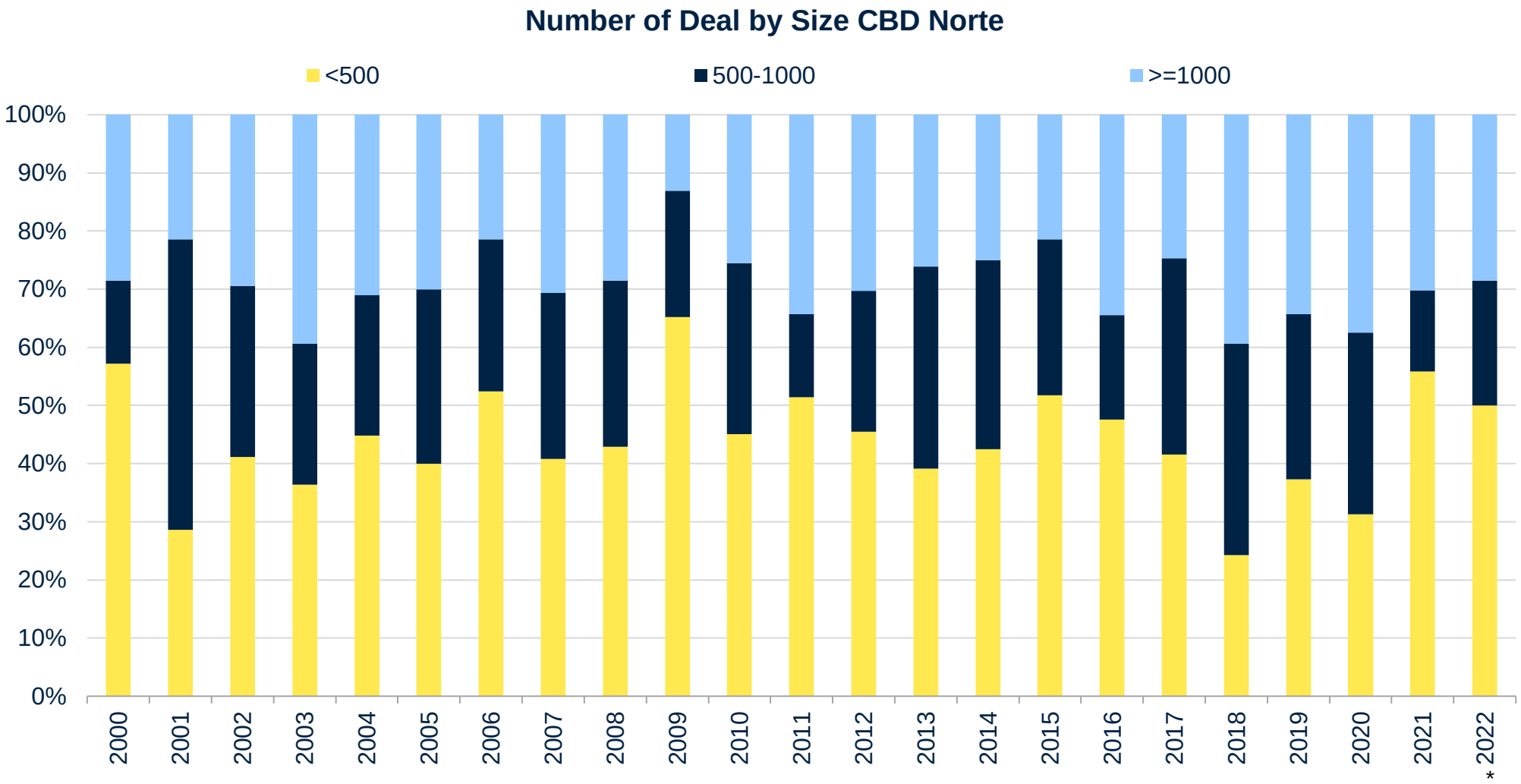
Source: Savills Research / *Q1 22

3. Take-up and Demand



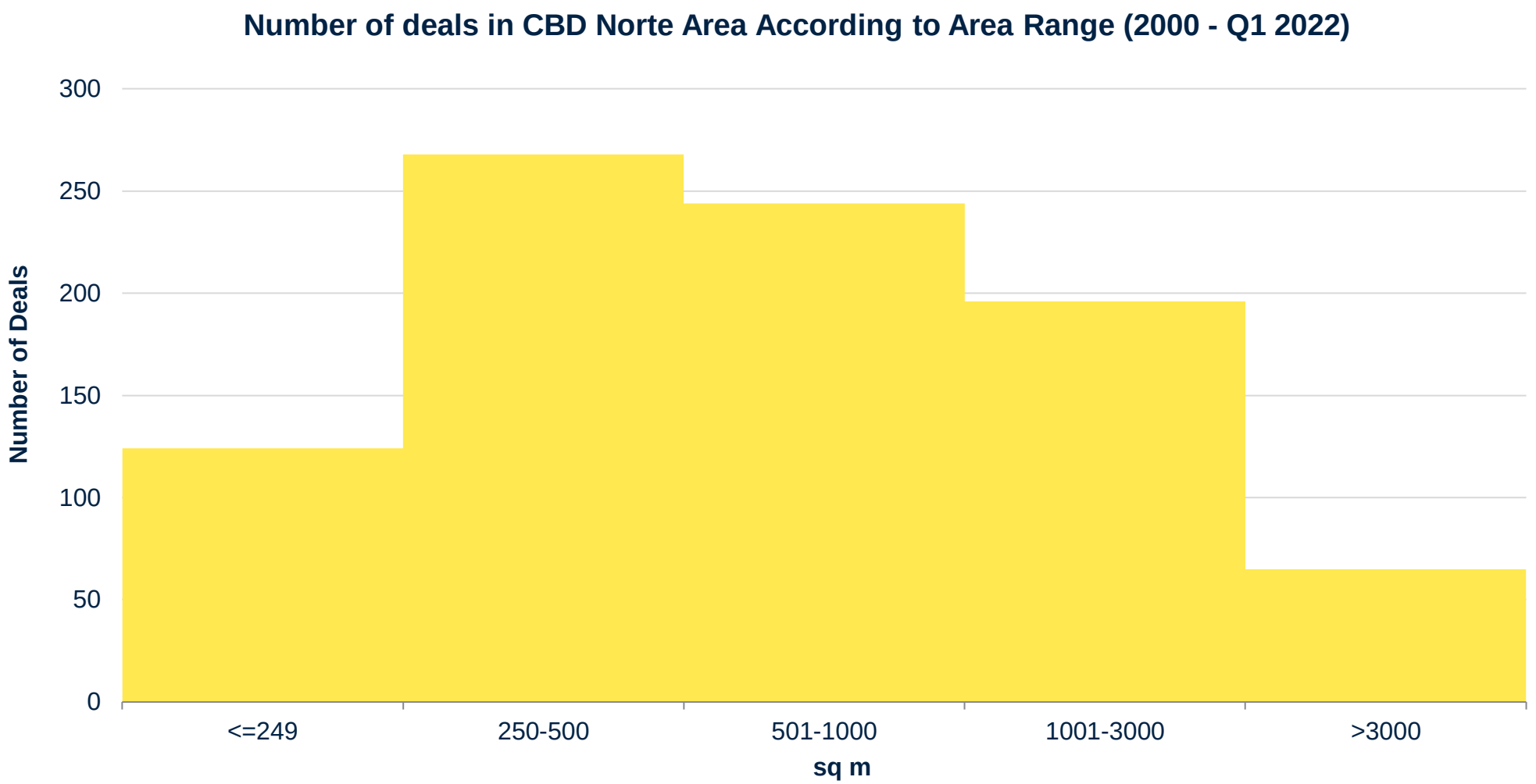
Source: Savills Research / *Q1 22

3. Take-up and Demand



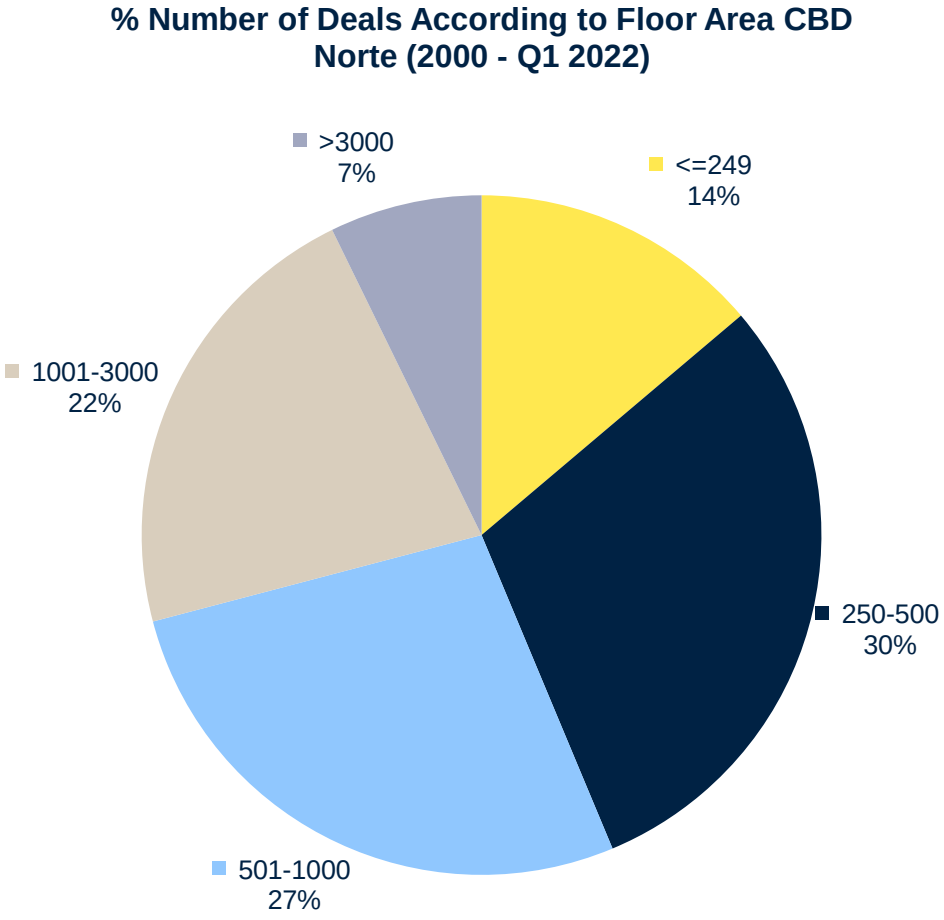
Source: Savills Research / *Q1 22

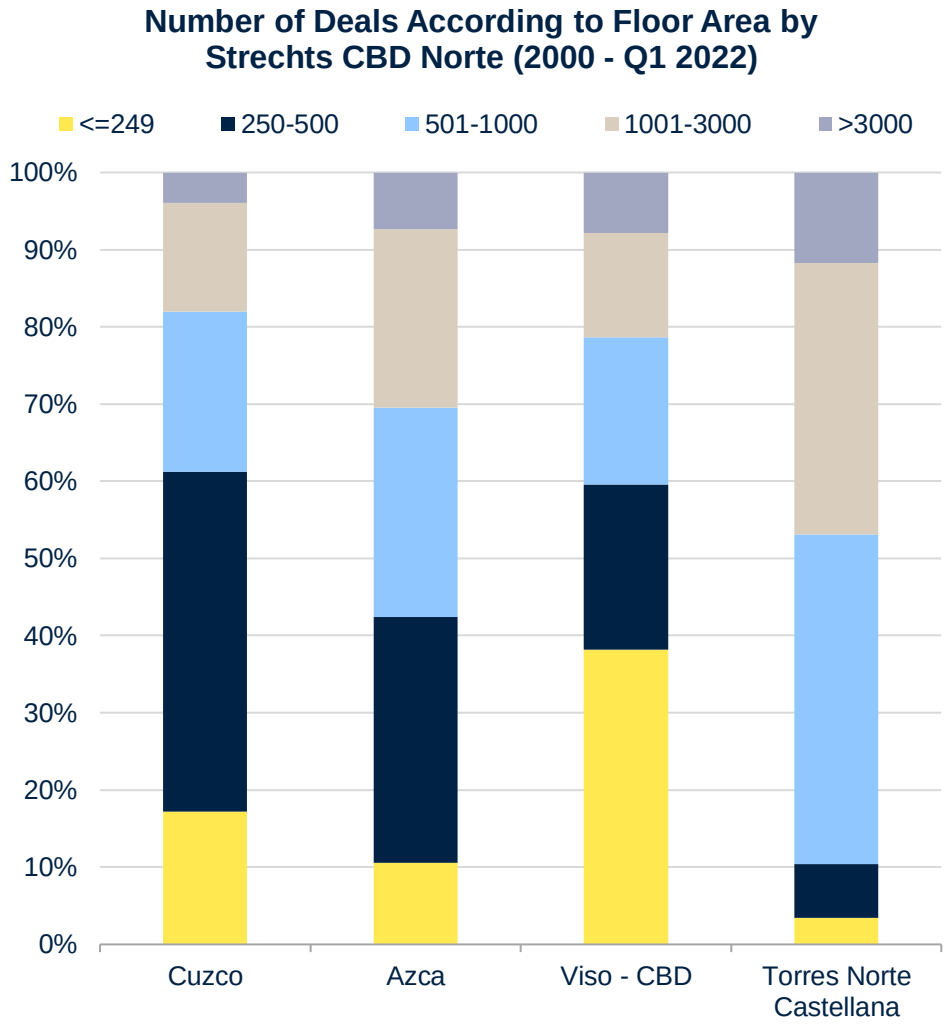
3. Take-up and Demand



Source: Savills Research

3. Take-up and Demand

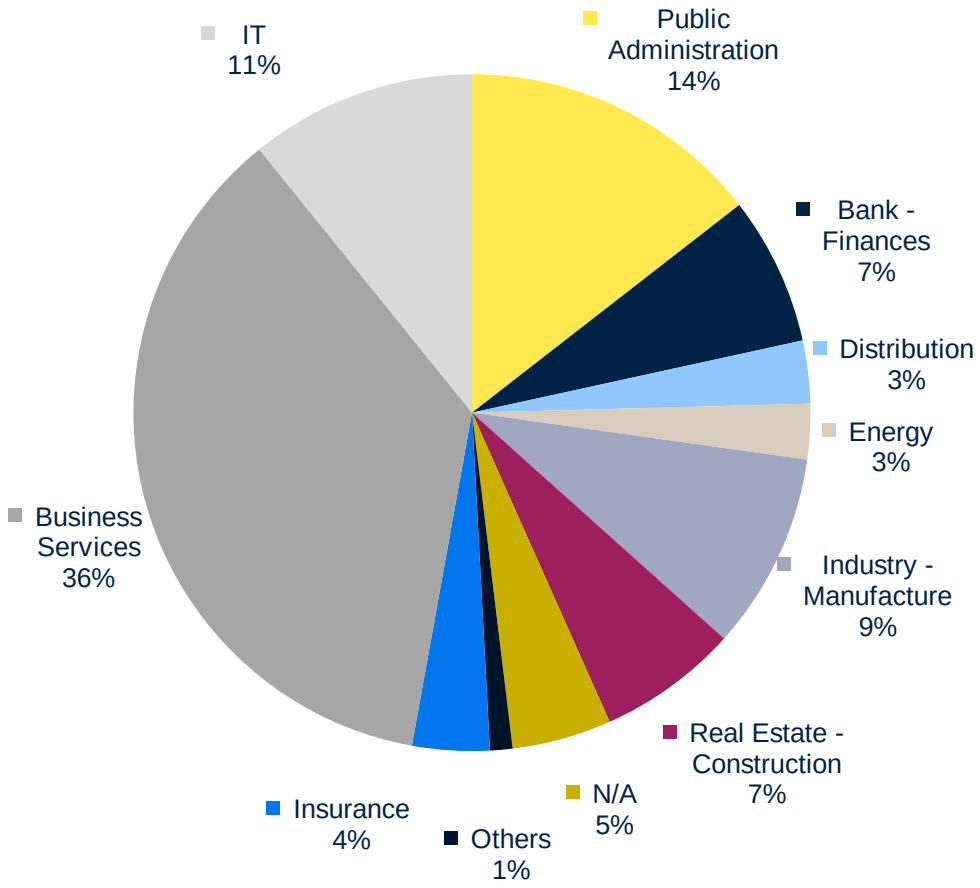




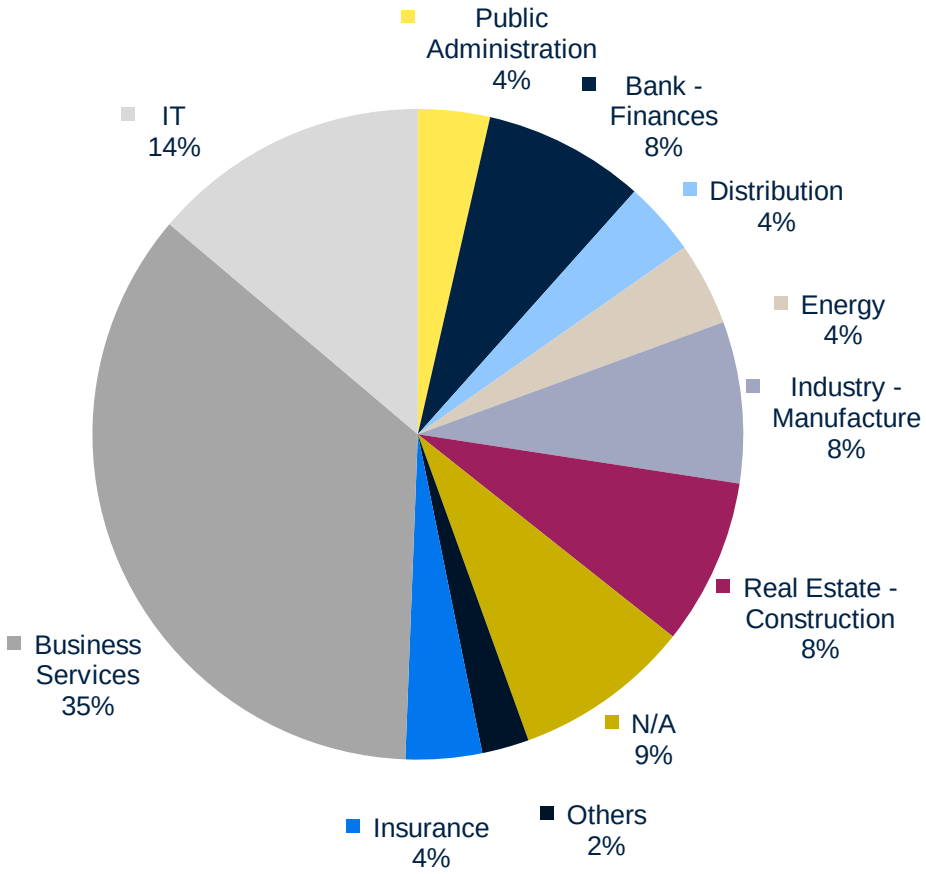
Source: Savills Research

3. Take-up and Demand

% Take-up by Activity Sector CBD Norte (2000 - Q1 2022)

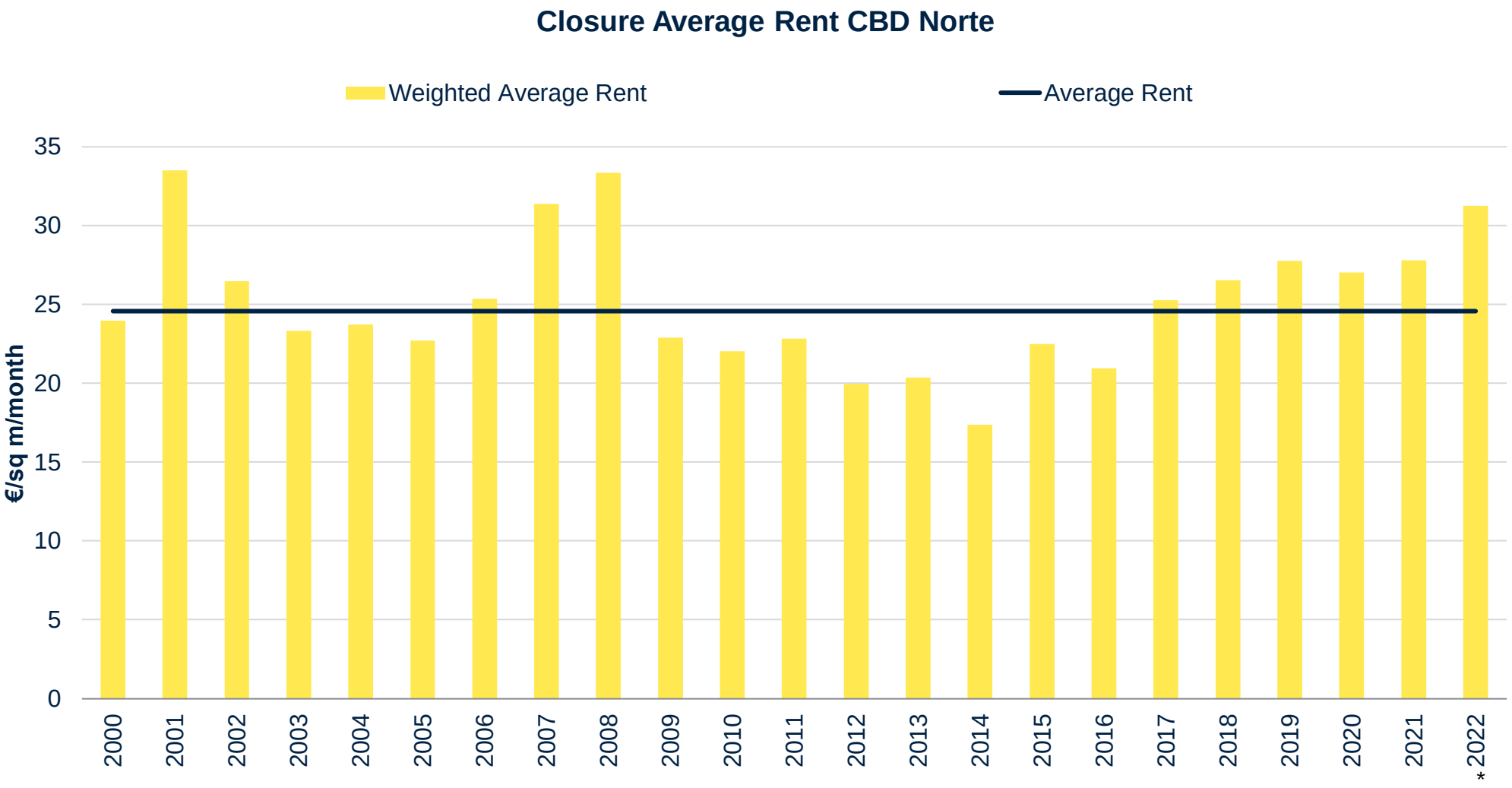


% Number of Deals by Activity Sector CBD Norte (2000 - Q1 2022)



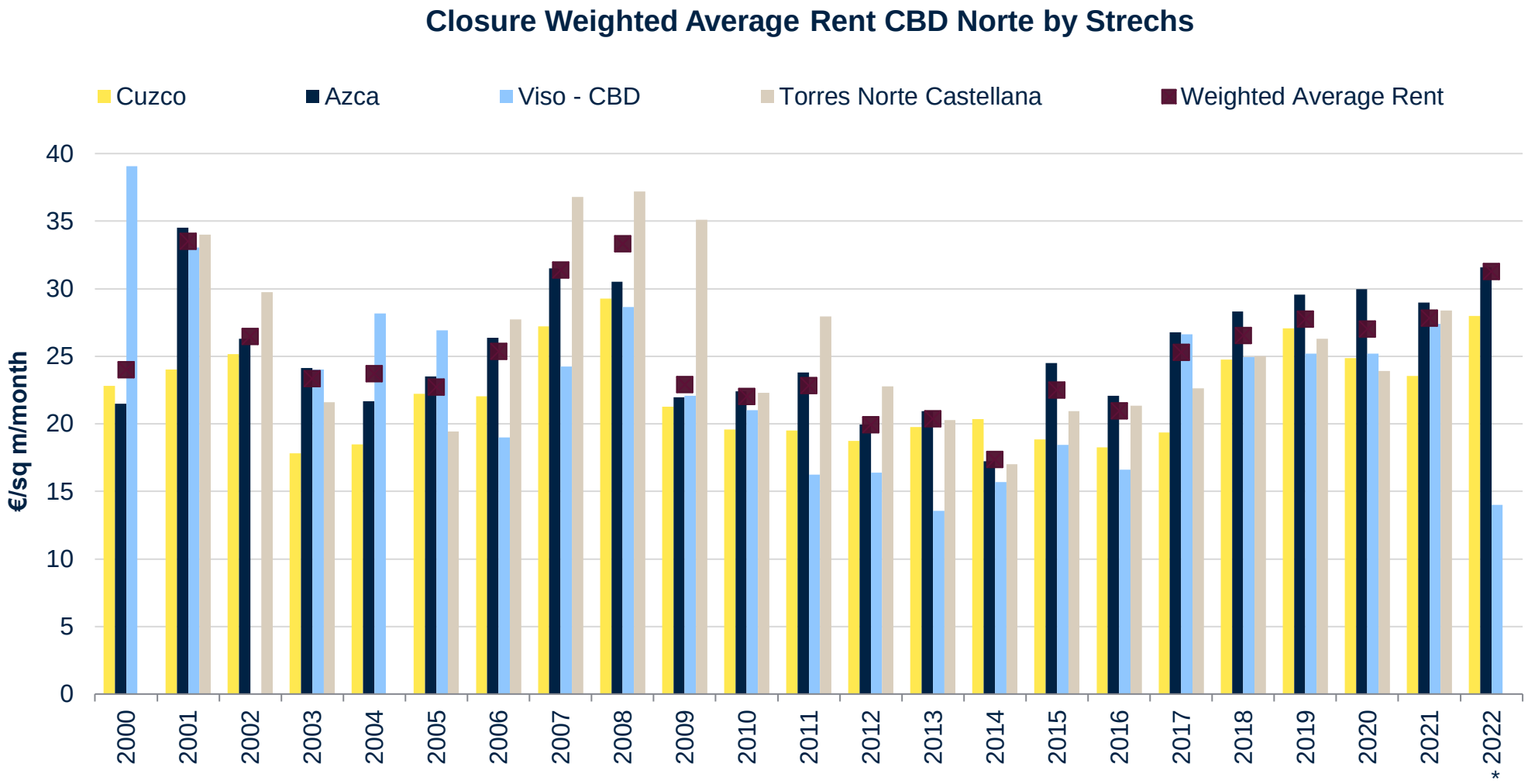
Source: Savills Research

4. Rents



Source: Savills Research / *Q1 22

4. Rents



Source: Savills Research / *Q1 22

5. Investment Market

Year	Submarket	Address	Vendor	Purchaser	Office Area (sq m)	Inv. Volume estimated (€)	€/sq m
2010	Azca	General Perón, 38	Mapfre Inmuebles	Consorcio de Compensación de Seguros	18,043	113,500,000	6,291
2010	Azca	Paseo de la Castellana, 91	Private Inversor	Europroperty	836	4,180,000	5,000
2010	Azca	Paseo de la Castellana, 91	Private Inversor	I.E.S.S.L	807	4,357,800	5,400
2010	Cuzco	Capitán Haya, 1	Grupo Rayet	Larinfin	994	4,400,000	4,427
2012	Azca	Picasso Tower (*)	FCC	Pontegadea	72,700	385,000,000	5,296
2012	Azca	Plz. Manuel Gómez Moreno, 3 (*)	NA	Confidential	241	867,600	3,600
2014	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 200	Reyal Urbis	Drago + PSP Investments	20,000	107,200,000	5,360
2015	Azca	Paseo de la Castellana, 77	BBVA	GMP	16,000	87,500,000	5,469
2015	Azca	Paseo de la Castellana, 91 (*)	Verdigreen	Crisgadini	520	1,600,000	3,077
2015	Azca	Paseo de la Castellana, 89 (*)	Ahorro Corporación	Corporación Financiera Alba	17,800	142,000,000	7,978
2015	Cuzco	Estébanez Calderón, 3 - 5	Varde Partners y Anchorage	Inmobiliaria Colonial	10,500	30,000,000	2,857
2015	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 259D (*)	Espacio	Emperador	59,540	558,000,000	9,372
2016	Torres Norte Castellana	Paseo de la Castellana, 259A	Mustari Group	Pontegadea	63,250	490,000,000	7,747
2016	Cuzco	Paseo de la Castellana, 163 - Capitán Haya, 50	Private Inversor	Inmobiliaria Colonial	11,000	41,200,000	3,745
2017	Azca	Avenida del General Perón, 38 - Ed. Master´s I	Auren	Fundación española	1,669	10,500,000	6,291
2019	Cuzco	Paseo de la Castellana, 200 (*)	PSP Investments + Drago	Allianz Real Estate	20,294	200,000,000	9,855
2020	Azca	Paseo de la Castellana, 91 - (2ª y 3ª plantas)	Centurión	Loro Parque	3,085	22,000,000	7,131
2021	Azca	Paseo dela Castellana, 91 - 12ª (*)	Ibermad Gestión	Eurocontrol	609	3,950,000	6,486
					317,888	**2,206,255,400**	**6,940**

Source: Savills Research / *deal advised by Savills España

Contact

Savills Consultores Inmobiliarios

Pº de la Castellana, 81
28046 Madrid
+34 91 310 10 16
www.savills.es



VALUATION ADVICE



3. Valuation Advice

3.1. Principal Valuation Considerations – SWOT Analysis

The principal matters that impact on the value of the property are as follows:

3.1.1. Strengths

- Good location within Madrid CBD.
- Good situation in a consolidated area with important tenants, such as, Cepsa, KPMG, Regus and ICEX, among others.
- Excellent visibility from from much of the city.
- Good communication by private transport with M-30 and A-1 highways and also by public transport with Chamartín railway station.
- Four free façades.
- Open space design and flexibility of floors.
- Excellent views of the city due to its hight.

3.1.2. Opportunities

- Take-up Q4 2021: 147,350 m², +78% y-o-y. The last quarter of the year was the best quarter of 2021, and a boost to exceed the target of 400,000 sq m, thanks also to the two megadeals signed in Río55 and C.E. José Mª Churruca. In terms of transactions, the 117 deals closed in Q4 represent almost double the number signed in 2020. Cumulative figure for 2021: 421,000 sq m, +19% y-o-y, signed across 411 deals. The average surface area leased and/or acquired for own use was 1,020 sq m, down from 1,200 sq m last year (skewed by the four megadeals signed in 2020).
- Vacancy rate in Q4 2021: 9.33% (9.30% in Q4 2020). Second consecutive quarter of declining supply in the market, which represents a return to the vacancy level of the last quarter of 2020. The downward trend is expected to continue in 2022, reaching pre-pandemic levels (below 9%). By large market zone, the rate drops in the Urban Area and Inner Periphery.
- The year ended with the recovery of take-up in flexible space. The 18,700 sq m of space signed represents a 154% year-on-year growth and almost 5% of total take-up in Madrid. The largest transaction took place in the CBD, which accounted for 23% of the leased space. New players such as The Instant Group, Symbco and Cinkocoworking continue to gain ground.
- The Prime CBD achievable rent has increased for the first time since the start of the pandemic. The positive performance of the market and the decrease in supply have led to a revaluation of the best area in the Madrid market, recovering its figure from the beginning of 2021. The rest of the areas remain unchanged.

3.1.3. Weaknesses

- Current vacancy of 16.15%.
- There is a WAULT Break Option of 3.14 years.

3.1.4. Threats

- Over the next two years (2022 and 2023), almost 525,000 sq m of office space is expected to enter the stock, between new development (43%) and refurbishment projects (57%). Of this surface area, 20% is already committed, either through pre-let contracts or by tenants who will occupy their own headquarters (as in the cases of Acciona on Mesena 80 and Catalana Occidente in Méndez Álvaro).
- Achievable Prime CBD Rent in Q4 2021: €34.25 per sq m/month.
    - -0.75% compared to Q4 2020.
    - -18% compared to the last market peak (€42 per sq m/month in 2008).

3.2. Approach to Valuation

3.2.1. Current Market Value

In arriving at our opinion of Market Value for the subject property, we have applied a DCF approach having regard to the rental income over a 10-year period.

The subject property comprises an office building with 60,142.11 sq m, 1,154 indoor car parking spaces and 10 indoor moto parking spaces. The main tenant is OBRASCON HUARTE LAIN S.A., who represent 19.14% of the total space.

The current passing rent in the building is € 18,501,763.29 year, which represents € 30.57 sq m/month.

The amount we have estimated in terms of annual market rent in the building, in the case of the asset being fully let, is € 22,275,020.79 year, which represents € 30.86 sq m/month.

We have applied the following growth parameters in our DCF calculations:

- Rental CPI growth according to annual inflation of 7.10% in Year 1, of 2.30% in Year 2, 2.00% in Year 3, 1.90% in Year 4 and 1.70% in Year 5 (average based on inflation forecasts by leading economic institutes); rental CPI growth according to annual inflation of 2.00% from Year 6 and thereafter.
- We have not considered any rental market growth in addition to the CPI growth. This represents a market rent output weight in year 10 of € 34.07 sq m for office space, € 224.87 unit for indoor car parking spaces and € 113.31 unit for outdoor car parking spaces.

We have taken an additional payment into account in addition to the rent. This amount corresponds to € 1.200.567,47 year relating to other income from CPD room, storage, signage, FLEX space, restoration, events contribution, compensation and others.

We have assumed a letting period for the vacant space and parking units of between 6 and 36 months, with the exception of those units that will be structurally vacant. In addition, we have assumed a re-letting period for the rented units of 3 months.

We have adopted the general assumption of new lease lengths of 5 years.

We have assumed a three-month rent-free period for new contracts for the office surface and the associated car parking spaces.

We have assumed an amount of 12.00% of the passing rent on reletting fees and an amount of 1.45% of the passing rent on management fees.

In addition, costs of € 2,861,269.34 for the property, which includes property tax and parking tax, have been considered as non-recoverable costs.

Costs of € 5,637,828.32 for the property, which corresponds to service charge, have been considered as recoverable costs, with the exception of cost borne by the vacant space. We have assumed a service charge cap of € 216,136.86.

We have assumed an amount of € 166,220.58 on investment capex, which starts in the first month within the cash flow and extends over six months. In addition, we have assumed an amount of 1.00% of the passing rent on maintenance capex for the rest of the cash flow analysed. In addition, we have assumed an amount of € 349,484.50 on tenant incentives for the vacant office surface.

The exit yield is calculated by benchmarking against the most recent sales transactions available to us in the market, then adjusting this yield to reflect the property specific and nonspecific risks associated with the subject property. We have capitalised the income from the property in 10 years' time by applying a 3.25% exit yield to produce and then deducting the costs associated with the sale to produce a net exit value for the property at this point in time.

Based on the above assumptions, and after estimating the income stream for the 10 year period, including the exit value (a hypothetical sales price at the end of the period of the cash flow), we have discounted the cash flow to the valuation date by applying a 4.75% discount rate to reflect the targeted return that a potential purchaser would request for an investment product with the subject property's risk profile.

From the gross amount we deducted standard purchasers' costs of 1.84% to arrive at the net value - the market value.

We believe that the yield profile accurately reflects the current market conditions although the lack of transactional evidence leads to a higher degree of judgment and more valuation uncertainty.

3.3. Valuations

Our valuations below have been carried out on the bases of the various specific assumptions referred to in the text of this report and are on the bases of the General Assumptions and General Conditions listed in the relevant section.

3.3.1. Current Market Value

Having carefully considered the property, as described in this report, we are of the opinion that the current Market Value of the freehold interest, is:

€ 596,052,000.00
(Five Hundred Ninety-Six Million Fifty-Two Thousand EUROS)

We consider that a period of up to nine months is a reasonable period within which to negotiate completion of a sale by private treaty of the property at the level of our valuation, taking into account the nature of the property and the state of the market.

This valuation reflects a net initial yield of 2.56%, all net of purchaser's costs of 1.84%. In addition, it reflects € 9,910.73 per sq m overall.

1.1.1. Valuation Calculations

Our valuation calculations have been undertaken using the Discounted Cash Flow method, which we consider is the best method to calculate the value of the property and it has been made a forecast of net income generated by the property over the cash flow analysed. A printout of those calculations is enclosed at the **Appendices.**

1.2. Market Rent

1.2.1. Current Market Rent

As stated above and on the bases outlined above, in our opinion the current Market Rent of the property is:

€ 22,275,020.79
(Twenty-Two Million Two Hundred Seventy-Five Thousand and Twenty EUROS)

In arriving at our opinion of Market Rent value we have made specific consideration to the location, specification and design of the subject property.

GENERAL ASSUMPTIONS

AND

GENERAL CONDITIONS



Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

1. General Assumptions and General Conditions

1.1. General Assumptions

Unless otherwise stated in this report, our valuations have been carried out because of the following General Assumptions. If any of them are subsequently found not to be valid, we may wish to review our valuations, as there may be an impact on them.

- That the property is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoings contained in the Freehold Title. Should there be any mortgages or charges, we have assumed that the property would be sold free of them. We have not inspected the Title Deeds or Land Registry Certificates.

- That we have been supplied with all information likely to have an effect on the value of the property, and that the information supplied to us and summarised in this report is both complete and correct.

- That the building has been constructed and is used in accordance with all statutory and bye-law requirements, and that there are no breaches of planning control. Likewise, that any future construction or use will be lawful (other than those points referred to above).

- That the property is not adversely affected, nor are likely to become adversely affected, by any highway, town planning or other schemes or proposals, and that there are no matters adversely affecting value that might be revealed by a local search, replies to usual enquiries, or by any statutory notice (other than those points referred to above).

- That the building is structurally sound, and that there are no structural, latent or other material defects, including rot and inherently dangerous or unsuitable materials or techniques, whether in parts of the buildings we have inspected or not, that would cause us to make allowance by way of capital repair (other than those points referred to above). Our inspection of the property and this report do not constitute a building survey.

- That the property is connected, or capable of being connected without undue expense, to the public services of gas, electricity, water, telephones and sewerage.

- That in the construction or alteration of the building no use was made of any deleterious or hazardous materials or techniques, such as high alumina cement, calcium chloride additives, wood wool slabs used as permanent shuttering and the like (other than those points referred to above). We have not carried out any investigations into these matters.

- That the property has not suffered any land contamination in the past, nor is it likely to become so contaminated in the foreseeable future. We have not carried out any soil tests or made any other investigations in this respect, and we cannot assess the likelihood of any such contamination.

- That the property does not suffer from any risk of flooding. We have not carried out any investigation into this matter.

- That the property either complies with the Disability Discrimination Acts and all other Acts relating to occupation, or if there is any such non-compliance, it is not of a substantive nature.

- That the property does not suffer from any ill effects of Radon Gas, high voltage electrical supply apparatus and other environmental detriment.
- That the tenants are capable of meeting their obligations, and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

1.2. General Conditions

Our valuations have been carried out on the basis of the following general conditions:

- We have made no allowance for any Capital Gains Tax or other taxation liability that might arise upon a sale of the property.

- Our valuations are exclusive of VAT (if applicable).

- No allowance has been made for any expenses of realisation.

- Excluded from our valuations is any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value in situ to the present occupier.

- Energy Performance Certificates (EPCs) are required for the sale, letting, construction or alteration of all buildings. The effect of EPCs on value is as yet unknown, given that the market has yet to respond to their introduction. Therefore, we have not considered the properties EPC ratings in forming our opinion of value. However, should this position alter, we reserve the right to reconsider our opinion of value.

- It has been assumed that all fixed plant and machinery and the installation thereof complies with the relevant national and EU legislation.

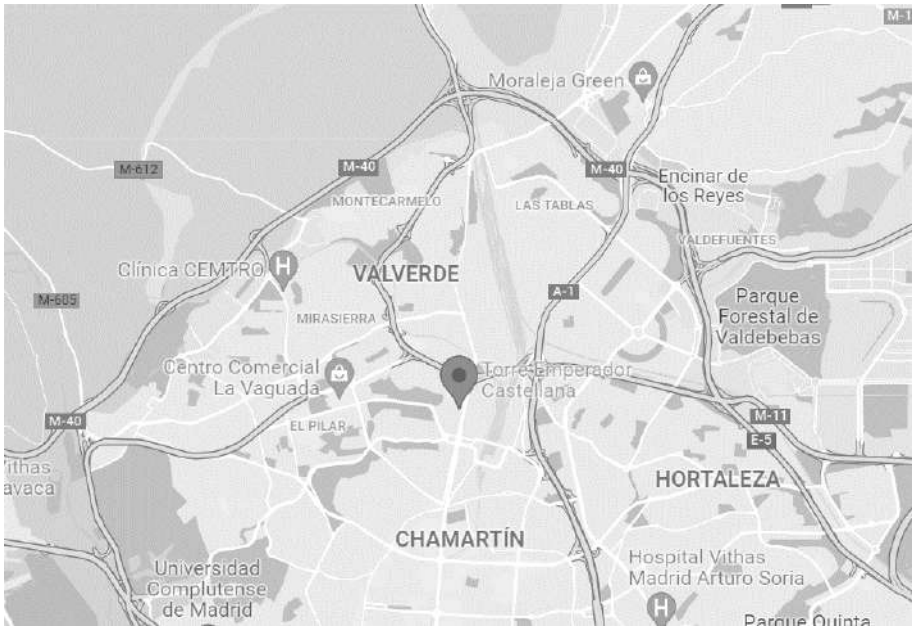
- Our valuations are based on market evidence which has come into our possession from numerous sources. That from other agents and valuers is given in good faith but without liability. It is often provided in verbal form. Some comes from databases such as the Land Registry or computer databases to which Savills subscribes. In all cases, other than where we have had a direct involvement with the transactions, we are unable to warrant that the information on which we have relied is correct although we believe it to be so.

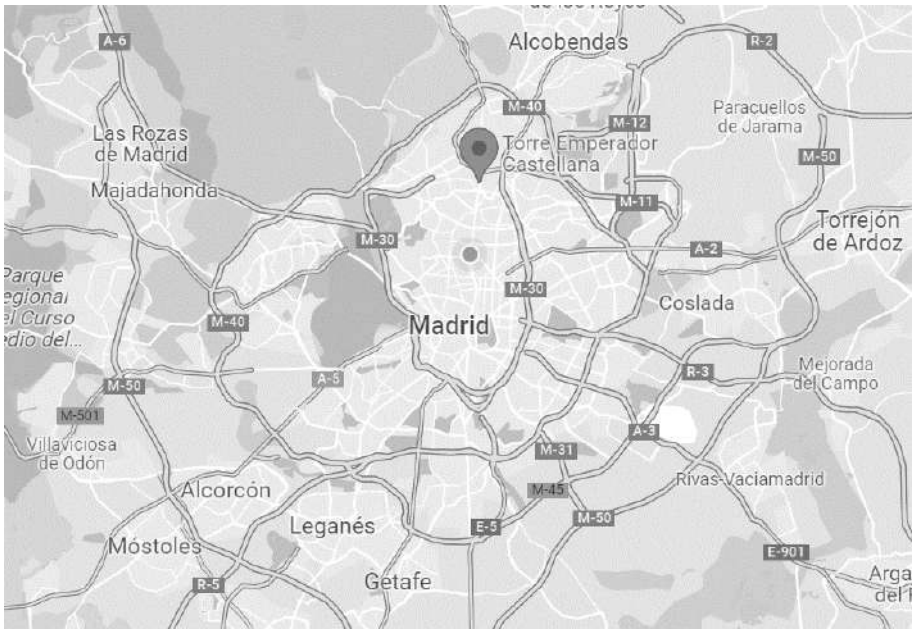
APPENDICES

LOCATION PLANS

Report & Valuation

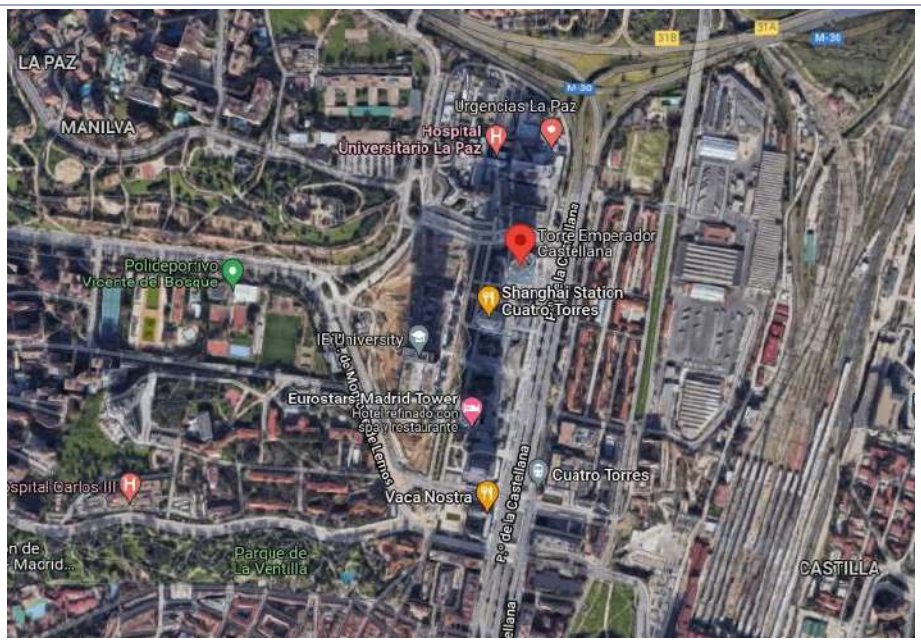
Pso. Castellana 259D – Madrid

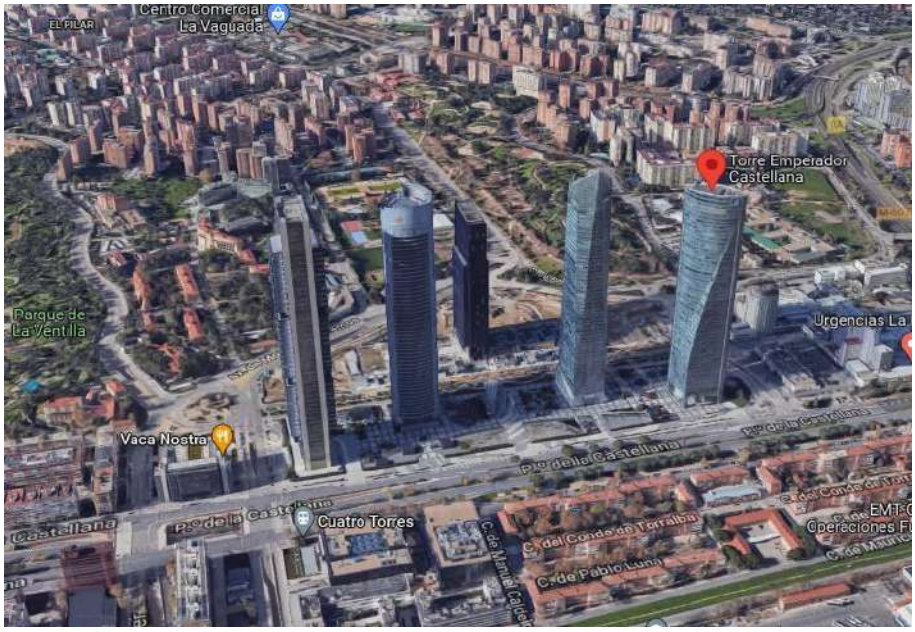




Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid

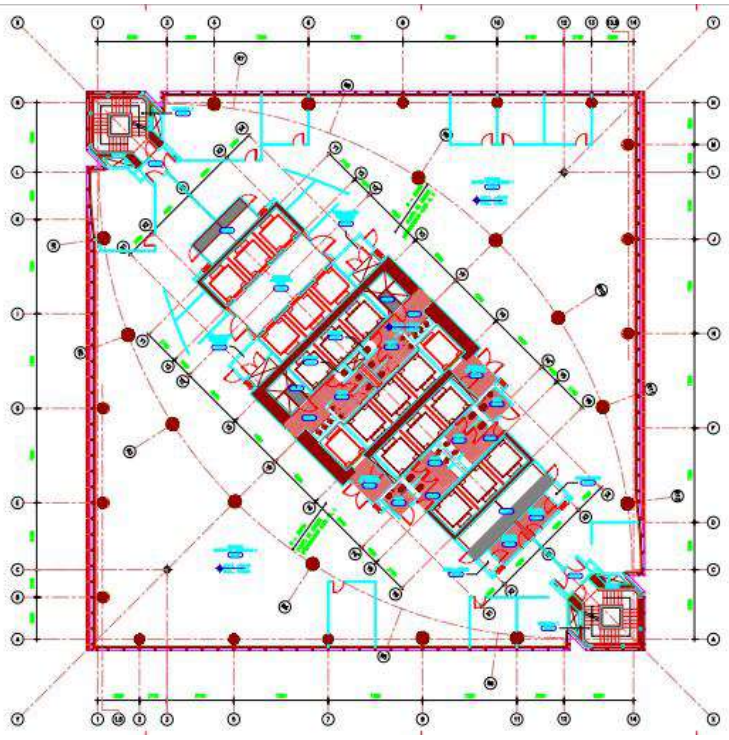




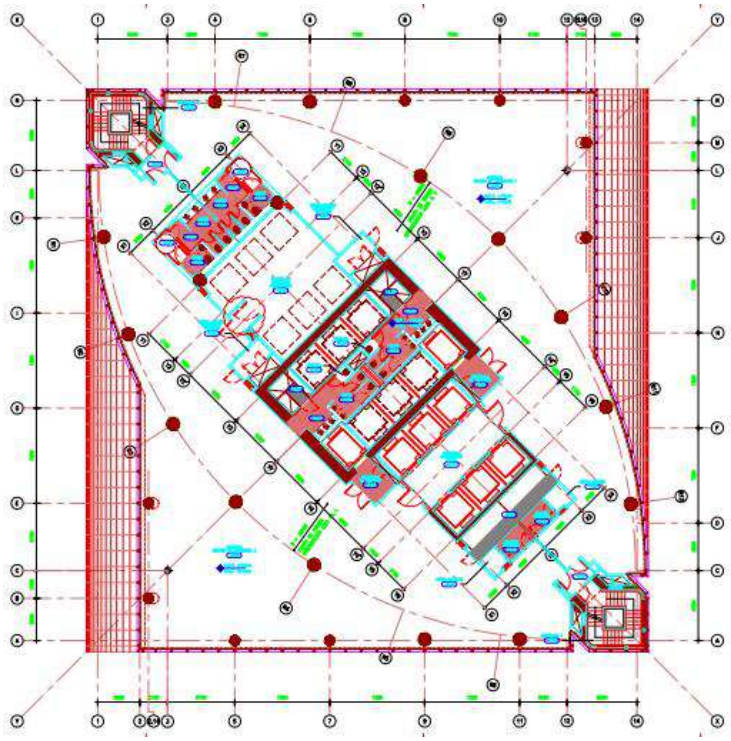
FLOOR PLANS



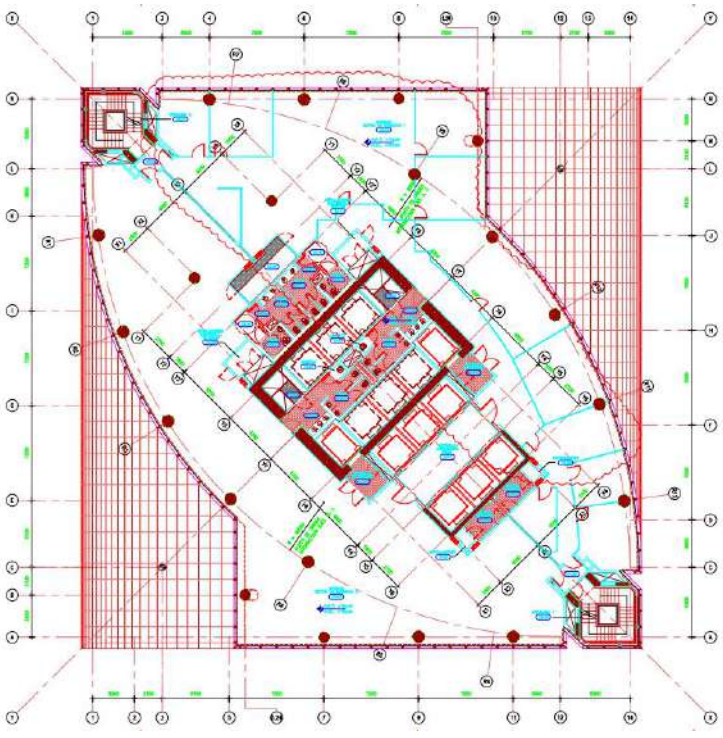
Ground Floor



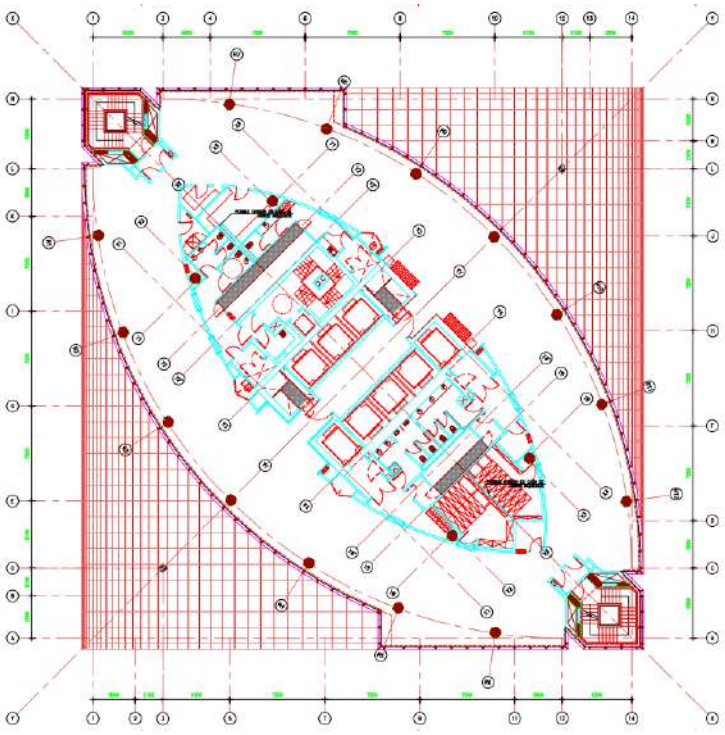
Floor 10



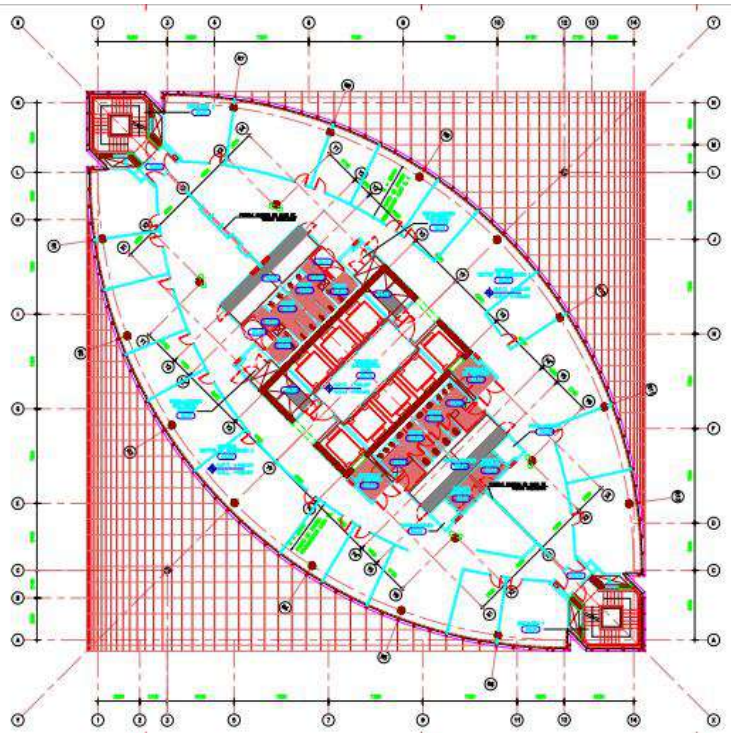
Floor 20



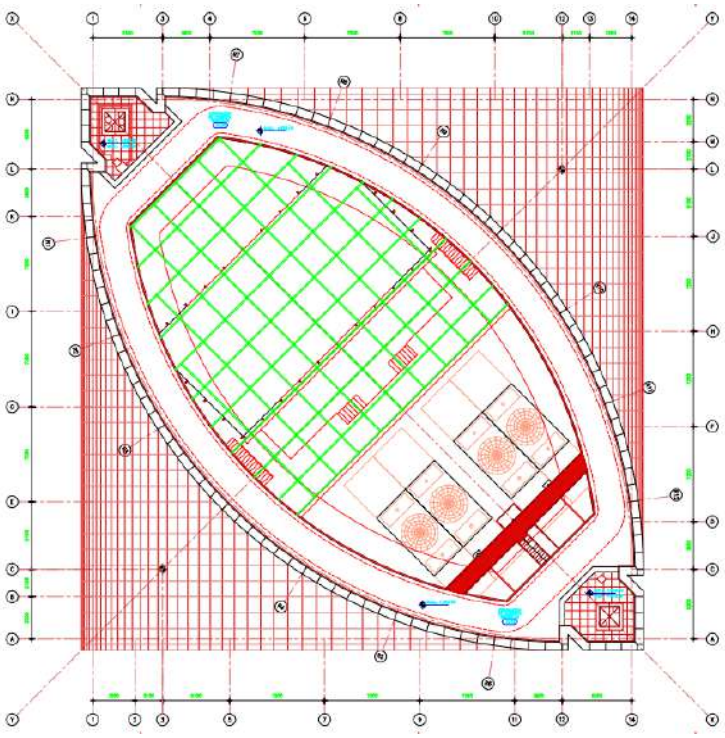
Floor 30



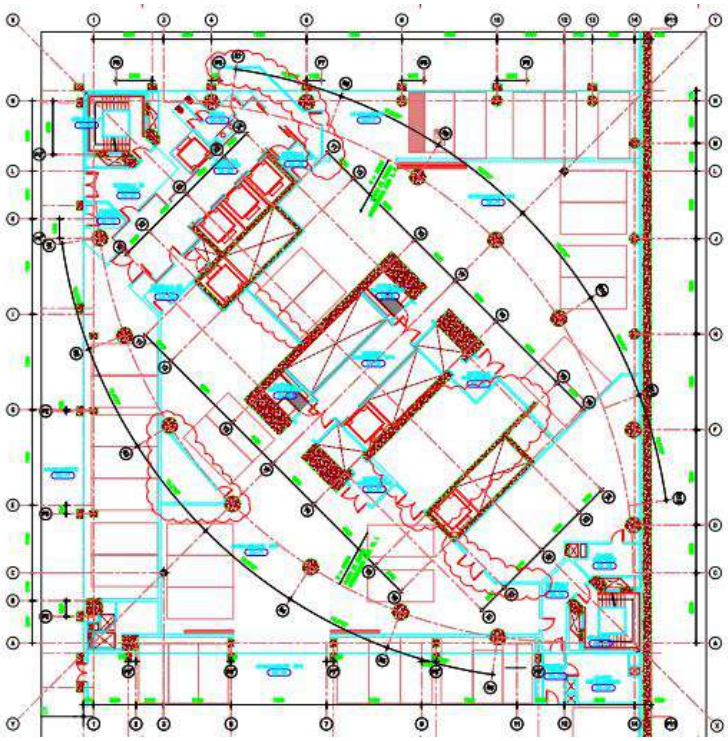
Floor 40



Floor 50



Floor 57



Basement S-3

PHOTOGRAPHS

Report & Valuation

Pso. Castellana 259D – Madrid



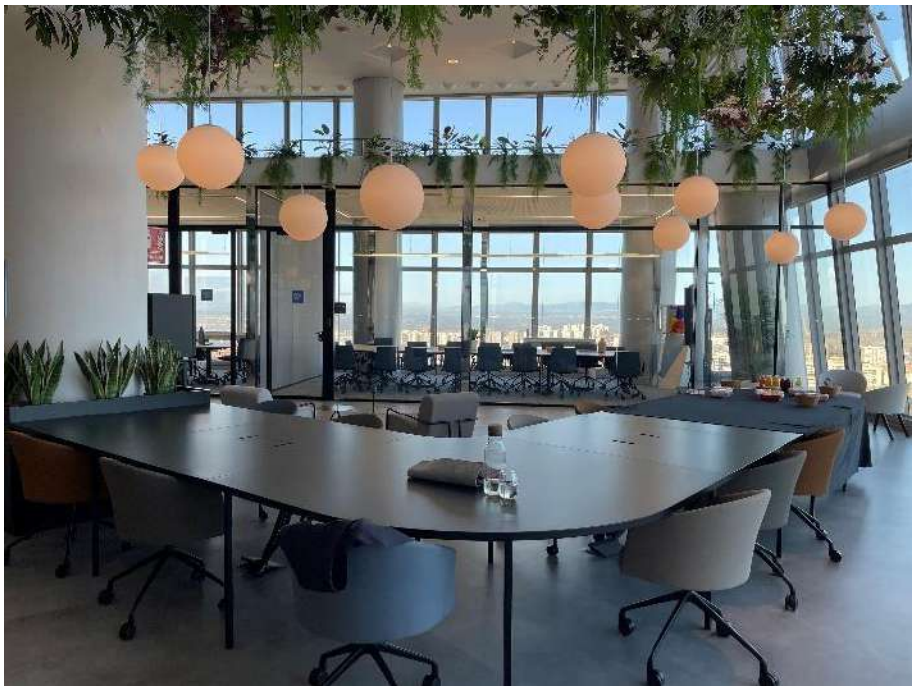




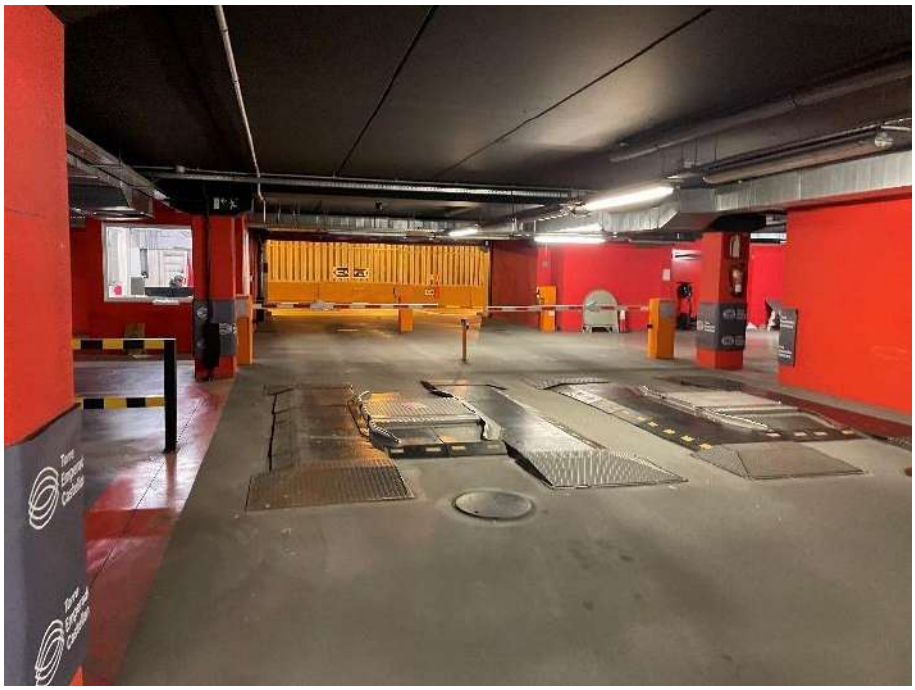

NEXT
FLOOR

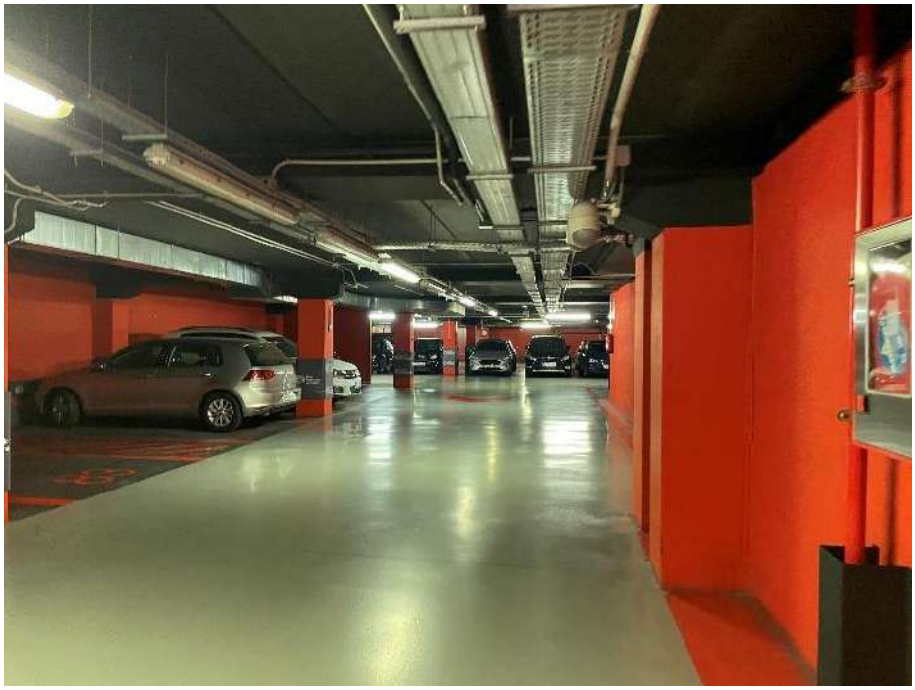



SPINNING







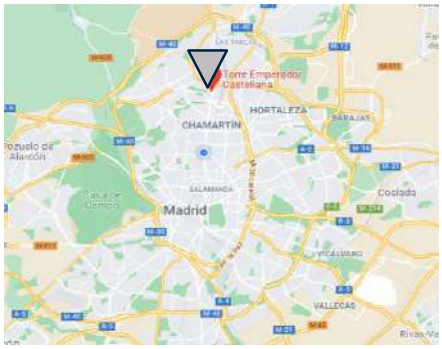


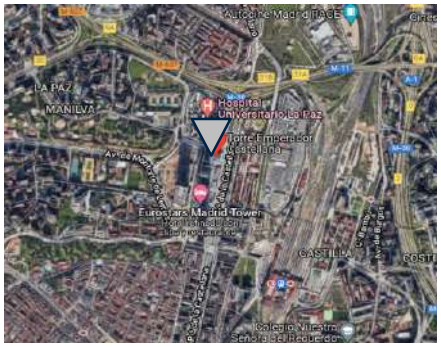
VALUATION CALCULATIONS



Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana







Location

Location	Name	Population (inhab.)	Area (sq km)	Density (inhab./sq km)
Autonomous Community	**Comunidad de Madrid**	**6,507,184**	**8,072.38**	**806.10**
Province	**Madrid**	**6,507,184**	**8,072.38**	**806.10**
Municipality	**Madrid**	**3,182,981**	**605.77**	**5,254.44**
District	Fuencarral-El Pardo	**238,756**	**237.84**	**1,003.86**
Neighborhood	La Paz	**33,803**	**2.15**	**15,687.30**

Economic Data (*)	
Population Growth in 10 years	**7.00%**
Unemployment Rate (%)	**13.80%**
Income per Capita (€)	**12,647.00**

Private Transport	
Private Vehicle	**Excellent**
Taxi	**Excellent**
Public Car Parks	**Medium**

Public Transport	
Train	**Excellent**
Underground	**Medium**
Bus	**Excellent**

Source: INE / Ayuntamiento / * Autonomic level Data.

Situation

Situation	
Address	**Pso. Castellana 259D**
Zip Code	**28046**
Situation	**CBD**
Location Quality	Excellent

Environment	
Area	**Consolidated**
Environment	**Tertiary**
Predominant Use	**Office**
Environment Quality	Excellent

Services	
Shopping Centers	**Yes**
Restaurants	**Yes**
Sports Areas	**Yes**
Parks	**Yes**
Schools	**Yes**
Fashion and Accessories	**Yes**
Food	**Yes**
Household and DIY	**Yes**
Health and Cosmetics	**Yes**
Sporting Good	**Yes**
Services and Electronics	**Yes**
Entertainment	**Yes**

Distances	
City Centre (km)	**8.70**
Private Transport (minutes)	**24**
Public Transport (minutes)	**12**
Airport (km)	**12.80**
Private Transport (minutes)	**12**
Public Transport (minutes)	**30**

Plot	
Plot Shape	**Regular**
Topography	**Flat**

Cadastral Reference	**1712905VK4811B0001GJ**
GPS Coordinates	**40.4789160910492,-3.68665146672621**

Market Commentary

Office Market Zoning	
Zone	**CBD**
Submarket	**CBD Norte - Towe**
Current Supply (sq m)	15,500.00
Average Asking Rent (€/sq m/month)	28.63

Rent Transactions	
Year	**2021**
Number of Transactions	**5**
Total Surface Area (sq m)	4,761.00
Average Closing Rent (€/sq m/month)	28.60

Investment Deals	
Year	**2016**
Number of Deals	**1**
Total Surface Area (sq m)	63,250.00
Average Capital Value (€/sq m)	7,747.04

Historical Average Closing Rent (€/sq m/month)	**25.51**

Historical Data	Year	Total Surface Area (sq m)	Rents (€/sq m/month)
Minimum Historical Rent (€/sq m/month)	**2005**	**150.00**	**11.00**
Maximum Historical Rent (€/sq m/month)	**2008**	**1,837.00**	**40.00**

Confidential

Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana





Description

Inspection		
Inspection Date		**2021**
Type of Inspection	**Internal**	
External Condition	Excellent	
Interior Condition	Excellent	
Visibility	Excellent	
Accessibility	Excellent	

Construction		
Year of Construction		**2007**
Year of Refurbishment		
Sustainable building	**Yes**	
Certification	BREEAM	
Category		

Access		
Principal Access Address	**Pso. Castellana 259D**	
Number of Access (units)		**2**
Number of Free Fachades (units)		**4**

Asset	
Number of Buildings (units)	**1**
Number of Floors (units)	**64**
Number of Upper Floors (units)	**58**
Number of Underground Floors (units)	**6**
Maximum Modules (units)	**97**
Minimum Lettable Area (sq m)	**78.95**
Number of Cores of Service (units)	**1**
Floorplate Shape	

Planning Information

Planning Status	Completed Project
Land Classification	**Urban**
Land Use	**Tertiary**
Principal Use	**Office**
Typology	**Exclusive**

Land Parameters

Land Surface (sq m)	7,500.00
Buildability (sq m)	**60,142.11**
Total Area (sq m)	**89,117.11**
Area a.g. (sq m)	60,142.11
Area b.g. (sq m)	28,975.00

Licences

Construction Licence	Yes

Lease Information

Lease Status	Multi-Tenant	
Number of Tenants (units)		**33**
Lease Start Date		
Break Option Date		
Lease Expiry Date		
WAULT Break Option Date (years)		**3.14**
WAULT Lease Expiry Date (years)		**6.86**

Surface Areas

GLA (sq m)	60,142.11
Occupancy Rate (%)	**83.85%**
GLA a.g. (sq m)	**60,142.11**
GLA b.g. (sq m)	
Office GLA (sq m)	**60,142.11**
Let Office GLA (sq m)	50,431.13
Vacant Office GLA (sq m)	9,710.98
Retail GLA (sq m)	
Let Retail GLA (sq m)	
Vacant Retail GLA (sq m)	
Archive GLA (sq m)	
Let Archive GLA (sq m)	
Vacant Archive GLA (sq m)	
Terrace GLA (sq m)	
Let Terrace GLA (sq m)	
Vacant Terrace GLA (sq m)	
Other GLA (sq m)	
Let Other GLA (sq m)	
Vacant Other GLA (sq m)	
Parking Spaces (units)	**1,164**
Parking Spaces Ratio (sq m/unit)	**51.67**
Car Parking Spaces (units)	**1,154**
Indoor Car Parking Spaces (units)	**1,154**
Let Indoor Car Parking Spaces (units)	978
Vacant Indoor Car Parking Spaces (units)	176
Outdoor Car Parking Spaces (units)	
Let Outdoor Car Parking Spaces (units)	
Vacant Outdoor Car Parking Spaces (units)	
Moto Parking Spaces (units)	**10**
Indoor Moto Parking Spaces (units)	**10**
Let Indoor Moto Parking Spaces (units)	1
Vacant Indoor Moto Parking Spaces (units)	9
Outdoor Moto Parking Spaces (units)	
Let Outdoor Moto Parking Spaces (units)	
Vacant Outdoor Moto Parking Spaces (units)	

Note

-The “Area b.g.” -Land Parameters- has been estimated.
-The "GLA b.g." -Surface Areas- does not include parking spaces.

Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana

Contracted Rent

Contracted Rent (€/year)	**18,501,763.29**
Contracted Rent (€/month)	**1,541,813.61**
Contracted Rent (€/sq m/month)	**30.57**
Office Contracted Rent (€/year)	**16,485,293.99**
Office Contracted Rent (€/month)	1,373,774.50
Office Contracted Rent (€/sq m/month)	27.24
Retail Contracted Rent (€/year)	
Retail Contracted Rent (€/month)	
Retail Contracted Rent (€/sq m/month)	
Archive Contracted Rent (€/year)	
Archive Contracted Rent (€/month)	
Archive Contracted Rent (€/sq m/month)	
Terrace Contracted Rent (€/year)	
Terrace Contracted Rent (€/month)	
Terrace Contracted Rent (€/sq m/month)	
Other Contracted Rent (€/year)	
Other Contracted Rent (€/month)	
Other Contracted Rent (€/sq m/month)	
Indoor Car Parking Contracted Rent (€/year)	**2,015,389.30**
Indoor Car Parking Contracted Rent (€/month)	167,949.11
Indoor Car Parking Contracted Rent (€/unit/month)	171.73
Outdoor Car Parking Contracted Rent (€/year)	
Outdoor Car Parking Contracted Rent (€/month)	
Outdoor Car Parking Contracted Rent (€/unit/month)	
Indoor Moto Parking Contracted Rent (€/year)	**1,080.00**
Indoor Moto Parking Contracted Rent (€/month)	90.00
Indoor Moto Parking Contracted Rent (€/unit/month)	90.00
Outdoor Moto Parking Contracted Rent (€/year)	
Outdoor Moto Parking Contracted Rent (€/month)	
Outdoor Moto Parking Contracted Rent (€/unit/month)	

Market Rent

Market Rent (€/year)	**22,275,020.79**
Market Rent (€/month)	**1,856,251.73**
Market Rent (€/sq m/month)	**30.86**
Office Market Rent (€/year)	**19,771,580.79**
Office Market Rent (€/month)	1,647,631.73
Office Market Rent (€/sq m/month)	27.40
Retail Market Rent (€/year)	
Retail Market Rent (€/month)	
Retail Market Rent (€/sq m/month)	
Archive Market Rent (€/year)	
Archive Market Rent (€/month)	
Archive Market Rent (€/sq m/month)	
Terrace Market Rent (€/year)	
Terrace Market Rent (€//month)	
Terrace Market Rent (€/sq m/month)	
Other Market Rent (€/year)	
Other Market Rent (€/month)	
Other Market Rent (€/sq m/month)	
Indoor Car Parking Market Rent (€/year)	**2,492,640.00**
Indoor Car Parking Market Rent (€/month)	207,720.00
Indoor Car Parking Market Rent (€/unit/month)	180.00
Outdoor Car Parking Market Rent (€/year)	
Outdoor Car Parking Market Rent (€/month)	
Outdoor Car Parking Market Rent (€/unit/month)	
Indoor Moto Parking Market Rent (€/year)	**10,800.00**
Indoor Moto Parking Market Rent (€/month)	900.00
Indoor Moto Parking Market Rent (€/unit/month)	90.00
Outdoor Moto Parking Market Rent (€/year)	
Outdoor Moto Parking Market Rent (€/month)	
Outdoor Moto Parking Market Rent (€/unit/month)	

Step Rents

Step Rents	**No**

Market Rent Distribution	
Market Rent Let GLA (€/year)	**18,265,267.53**
Market Rent Vacant GLA (€/year)	**4,009,753.26**

Other Income

Other Income (€/year)	**1,200,567.47**
Other Income (€/month)	**100,047.29**
Short Term Parking (€/year)	**44,862.12**
Short Term Parking (€/month)	3,738.51
Signage (€/year)	**165,000.00**
Signage (€/month)	13,750.00
Others (€/year)	**990,705.35**
Others (€/month)	82,558.78

Average Size Units

Average Size Units (sq m)	**620.02**
Average Size Office Units (sq m)	**620.02**
Average Size Retail Units (sq m)	

Income Summary

Vacancy Rate (%)	**16.15%**
Contracted Rent/Market Rent (%)	**101.29%**
Contracted Rent/Market Rent	**Rack Rented**

Top 3 Tenants by Contracted Rent

Tenant	GLA (sq m)	GLA (%)	MGR (€/year)	MGR (%)	Break Option Date	Lease Expiry Date
OBRASCON HUARTE LAIN S.A	9,653.64	19.14%	3,421,681.84	18.49%	30/11/2028	30/11/2033
EMBAJADA DEL REINO UNIDO	4,763.05	9.44%	1,747,647.09	9.45%		30/06/2028
EQUIFAX IBERICA S.L.	2,715.01	5.38%	994,672.80	5.38%	01/04/2024	30/11/2029

Top 3 Tenants by GLA

Tenant	GLA (sq m)	GLA (%)	MGR (€/year)	MGR (%)	Break Option Date	Lease Expiry Date
OBRASCON HUARTE LAIN S.A	9,653.64	19.14%	3,421,681.84	18.49%	30/11/2028	30/11/2033
EMBAJADA DEL REINO UNIDO	4,763.05	9.44%	1,747,647.09	9.45%		30/06/2028
EQUIFAX IBERICA S.L.	2,715.01	5.38%	994,672.80	5.38%	01/04/2024	30/11/2029

Confidential

Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana

Demolition Costs

Total Demolition Costs (€)	
Total Demolition Costs (€/sq m)	
Demolition Costs a.g. (€)	
Demolition Costs a.g. (€/sq m)	
Demolition Costs b.g. (€)	
Demolition Costs b.g. (€/sq m)	

Urbanization Costs

Total Urbanization Costs (€)	
Total Urbanization Costs (€/sq m)	
Urbanization Costs (€)	
Urbanization Costs (€/sq m)	
Associated Urbanization Costs (€)	
Associated Urbanization Costs (%)	
Project Fee (€)	
Project Management Fee (€)	

Construction Costs

Total Construction Costs (€)	
Total Construction Costs (€/sq m)	
Construction Costs (€)	
Construction Costs (€/sq m)	
Construction Costs a.g. (€)	
Construction Costs a.g. (€/sq m)	
Construction Costs b.g. (€)	
Construction Costs b.g. (€/sq m)	
Associated Costs (€)	
Associated Costs (%)	
Contingencies (€)	
Project Fee (€)	
Work License (€)	
Project Management Fee (€)	
F.O.L. + C.T. (€)	
Legalizations (€)	
Inlets (€)	
Securty and Health Project (€)	
Quality Control (€)	
T.R.C y R.C. Insurances (€)	
Decennial Insurance + OCT (€)	
Promotion Costs (€)	
Legal Costs (€)	
Legal Costs (%)	
Deed of New Construction (€)	
Notary & Land Registry (€)	

Land Costs

Property Tax Land (€/year)	

Operating Costs

Operating Costs (€/year)	8,715,234.51
Insurance (€/year)	
Property Tax (€/year)	2,851,269.34
Waste Tax (€/year)	
Service Charge (€/year)	5,853,965.17
Others (€/year)	10,000.00
Recoverable Expenditure (€/year)	5,637,828.32
Recoverable Expenditure (€/sq m/month)	7.81
Management (%) –Gross Rent–	1.45%
Re-letting (%) –Gross Rent–	12.00%
Renewal (%) –Gross Rent–	

Discounts

Discounts (€)	905,417.74
Discounts Year 1 (€)	69,866.87
Discounts Year 2 (€)	186,473.36
Discounts Year 3 (€)	206,210.61
Discounts Year 4 (€)	442,866.90
Discounts Year 5 (€)	
Discounts Year 6-10 (€)	

CapEx and Tenant Incentives

CapEx and Tenant Incentives (€)	2,746,553.94
Investment (€)	166,220.58
Investment Year 1 (€)	166,220.58
Investment Year 2 (€)	
Investment Year 3 (€)	
Investment Year 4 (€)	
Investment Year 5 (€)	
Investment Years 6-10 (€)	
Maintenance (€)	2,230,848.86
Tenant Incentives (€)	349,484.50

Transaction Costs

Transaction Costs (€)	12,302,460.97
Autonomous Community	Comunidad de Madrid
Sales Sequence	2ª
Acquisition (€)	10,952,448.04
Acquisition (%) -GPV-	1.84%
Notary & Land Registry (€)	149,012.90
Legal fees (€)	745,064.49
Stamp Duty (€)	8,940,773.91
Due Dilligence (€)	745,064.49
Agent's Fee (€)	372,532.25
Sale (€)	1,350,012.93
Sale (%) -GEV-	0.19%
Legal fees (€)	450,004.31
Agent's Fee (€)	900,008.62

General Assumptions

CPI	
Year 1 (%)	7.10%
Year 2 (%)	2.30%
Year 3 (%)	2.00%
Year 4 (%)	1.90%
Year 5 (%)	1.70%
Year 6-10 (%)	2.00%

Assumptions		
Offices Market Rent on Exit (€/sq m/month)		34.07
Letting Vacant Units (months)	6	36
Re-letting Occupied Units (months)	3	3
New Lease Length Office Area (years)		5
New Lease Length Retail Area (years)		
Structural Vacancy (%)		4.52%

Source: Focus Economics.

Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana

C-F Annual

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**31.04**	**31.88**	**32.49**	**33.46**	**34.13**	**34.90**	**35.87**	**36.73**	**37.66**	**38.44**
Rental Growth (%)		**2.69%**	**1.92%**	**2.97%**	**2.00%**	**2.26%**	**2.80%**	**2.38%**	**2.54%**	**2.09%**
Occupancy (%)	**83.20%**	**86.30%**	**89.13%**	**95.48%**	**95.48%**	**94.82%**	**95.48%**	**95.48%**	**95.48%**	**95.48%**
Total Income (€)	**19,814,490**	**20,969,904**	**22,022,611**	**23,965,251**	**24,892,975**	**25,284,942**	**26,150,341**	**26,767,346**	**27,438,657**	**28,009,503**
MRG (€)	18,641,169	19,855,782	20,900,287	23,053,683	23,514,173	23,880,615	24,717,927	25,306,284	25,948,374	26,489,414
Discounts (€)	-69,867	-186,473	-206,211	-442,867						
CPD and Storage (€)	46,455	48,600	49,644	50,612	51,522	52,476	53,526	54,596	55,688	56,802
Signage (€)	170,858	178,747	182,587	186,147	189,496	193,004	196,864	200,801	204,817	208,913
Others (€)	1,025,875	1,073,247	1,096,304	1,117,676	1,137,784	1,158,848	1,182,024	1,205,665	1,229,778	1,254,374
Total Costs (%)	**22.97%**	**22.04%**	**20.62%**	**17.97%**	**16.78%**	**17.12%**	**16.82%**	**16.54%**	**16.47%**	**16.46%**
Total Costs (€)	**-4,551,877**	**-4,621,077**	**-4,541,390**	**-4,306,747**	**-4,178,244**	**-4,327,781**	**-4,398,148**	**-4,428,054**	**-4,518,587**	**-4,609,279**
Insurance (€)										
Property Tax (€)	-2,851,269	-3,053,709	-3,123,945	-3,186,424	-3,246,966	-3,302,164	-3,368,207	-3,435,572	-3,504,283	-3,574,369
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-223,810	-234,145	-239,175	-243,837	-248,224	-252,820	-257,876	-263,033	-268,294	-273,660
S CH on Vacant (€)	-1,107,993	-947,677	-768,160	-324,771	-330,614	-377,647	-343,469	-350,338	-357,345	-364,492
Other (€)	-10,355	-10,833	-11,066	-11,282	-11,485	-11,697	-11,931	-12,170	-12,413	-12,661
Management (€)	-269,284	-285,205	-300,064	-327,857	-340,956	-346,269	-358,410	-366,941	-376,251	-384,096
Renewal and Reletting (€)	-89,165	-89,507	-98,981	-212,576		-37,185	-58,255			
NOI (€)	**15,262,613**	**16,348,827**	**17,481,221**	**19,658,504**	**20,714,731**	**20,957,161**	**21,752,192**	**22,339,292**	**22,920,071**	**23,400,224**
Running Yield (%)	**2.51%**	**2.69%**	**2.88%**	**3.24%**	**3.41%**	**3.45%**	**3.58%**	**3.68%**	**3.78%**	**3.86%**
CapEx (€)	**-260,404**	**-272,082**	**-294,134**	**-421,365**	**-235,142**	**-238,806**	**-247,179**	**-253,063**	**-259,484**	**-264,894**
Investment (€)	-166,221									
Maintenance (€)	-94,183	-198,558	-209,003	-230,537	-235,142	-238,806	-247,179	-253,063	-259,484	-264,894
Tenant Incentives (€)		-73,525	-85,132	-190,829						
C-F (€)	**15,002,209**	**16,076,744**	**17,187,087**	**19,237,139**	**20,479,589**	**20,718,355**	**21,505,013**	**22,086,229**	**22,660,587**	**23,135,330**
Gross Exit Value (€)										720,006,893
Sales Costs (€)										-1,350,013
Net Exit Value (€)										**718,656,880**
Unleveraged C-F (€)	**15,002,209**	**16,076,744**	**17,187,087**	**19,237,139**	**20,479,589**	**20,718,355**	**21,505,013**	**22,086,229**	**22,660,587**	**741,792,210**

Valuation Method

-In order to calculate Market Value for the subject property, we have adopted the Discounted Cash Flow method, which we consider is the best method to calculate the value of the property. It has been made a forecast of net income generated by the property over the cash flow analyzed.

Main Valuation Ratios

Asset Type	Income Producing Asset
C-F Period (years)	**10**
Market Value (€/sq m) -GLA-	**9,910.73**
Market Value (€/sq m) -GLA a.g.-	**9,910.73**
Sale Date	**30/06/2032**
Gross Exit Value (€)	**720,006,893.36**
Net Exit Value (€)	**718,656,880.44**
Exit Yield (%) -NOI/GEV-	3.25%
Capitalized NOI (€)	23,400,224.03
Valuation Date	**30/06/2022**
Gross Present Value (€)	**607,004,042.32**
Net Present Value (€)	**596,051,594.28**
IRR (%)	4.75%
Triple Net Initial yield (%) -NOI/GPV-	2.51%
Net Initial yield (%) -NOI/NPV-	2.56%
Initial yield (%) -GOI/NPV-	3.32%
Current GOI (€)	19,814,489.78
Current NOI (€)	15,262,612.94
Land Ratios	
Market Value (€/sq m) -Land-	
Ratio of Land to Property (%)	
Profit on Cost (%)	

Valuation Comments

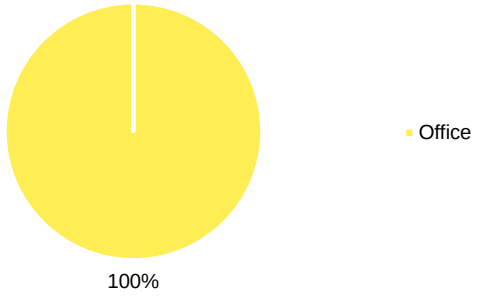
-As is normal market practice, we have not undertaken a measured survey of the property and have assumed that the areas provided are correct and that the measurements have been taken in accordance with normal market practices within the property sector.
-We have not been instructed to undertake a building survey of the property. However we would comment that during the course of our inspection for valuation purposes the property was generally found to be in a good condition commensurate with the properties age and condition.
-As is normal in these cases, we have not carried out a detailed investigation or tests at the property, nor have we carried out or been provided with any environmental study of the property. Nevertheless we can comment without liability that during our inspection and enquiries there was nothing that gave rise to concern in terms of possible contamination.
-For the purpose of our valuation we have assumed that the property is held on an equivalent freehold basis, free and clear of any charges, liabilities or easements and that the property title is in all respects good and marketable. We would recommend your legal advisors confirm this is the case. Any discrepancy should be referred to Savills as we may be required to revise our opinion of value.

MARKET VALUE	**30/06/2022**	**596,052,000 €**
OWNERSHIP VALUE	**100.00%**	**596,052,000 €**

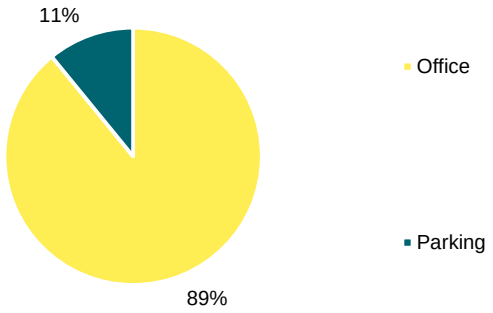
Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana

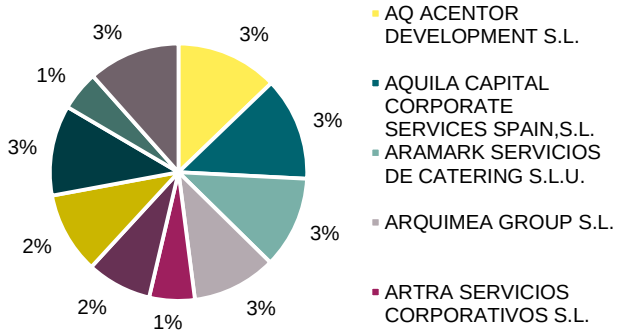
GLA by Use (%)



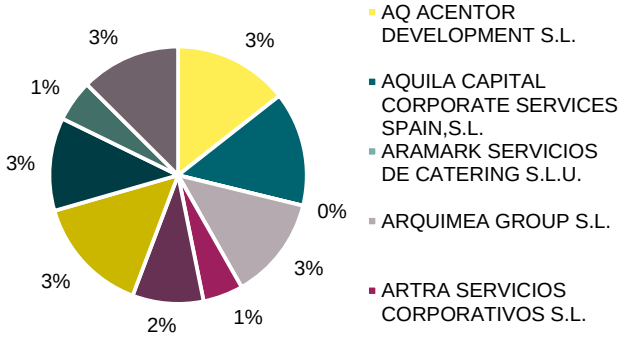
Contracted Rent by Use (%)



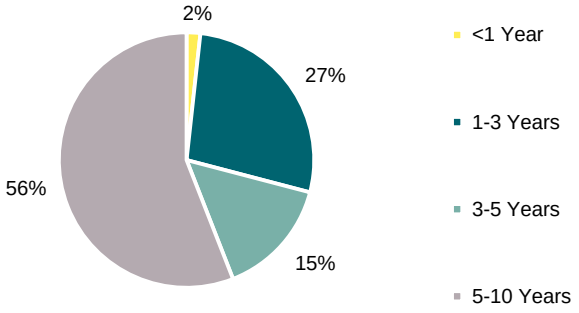
GLA by Tenant (%)



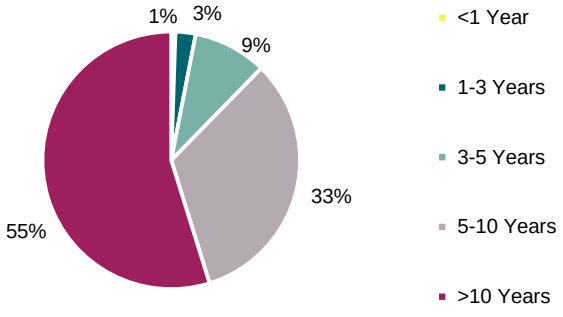
Contracted Rent by Tenant (%)



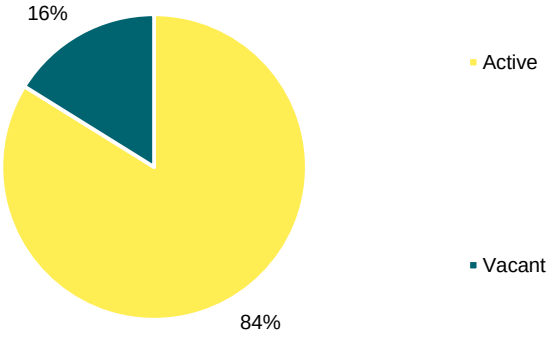
Break Option Date by Contracted Rent (%)



Lease Expiry Date by Contracted Rent (%)



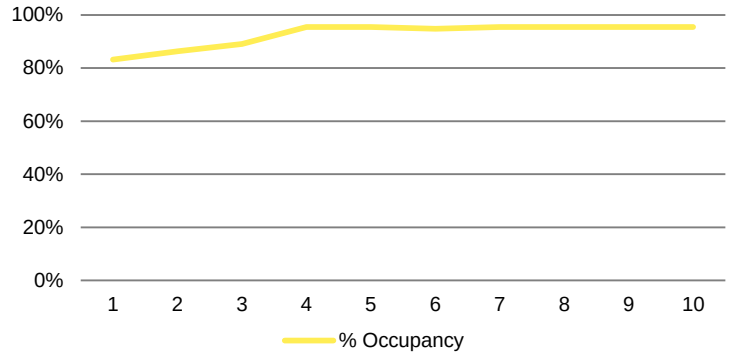
Lease Status



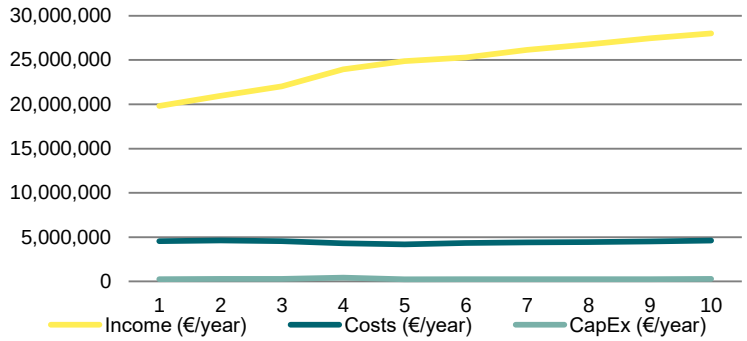
Completed Project - Office

1 - Torre Emperador Castellana

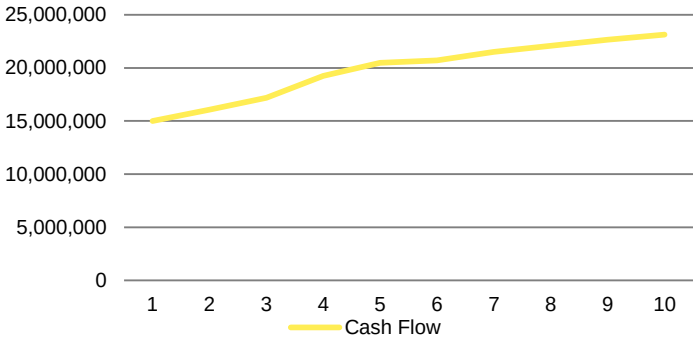
Occupancy (%)



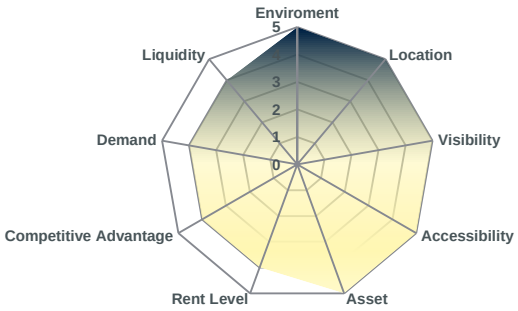
Income-Costs-CapEx (€/year)



Cash Flow (€/year)



Asset Summary



Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
Paseo de la Castellana 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 91 319 13 14
www.savills.es



ANEXO VII Informe de valoración independiente de la Compañía



Valoración Societaria

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

savills

Octubre 2022

Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. que ha elaborado SAVILLS CONSULTORES REAL ESTATE, S.A.U. (en adelante, "SAVILLS") con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 30/06/2022.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia Sociedad está desarrollando para incorporarse al BME Growth (en adelante "BME"), en base a los Estados Financieros Consolidados del el 30 de junio de 2022 los cuales han sido auditados por KPMG Auditores, S.L. y formulados por el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 21 de septiembre de 2022.

En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U., con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración (en adelante "Fecha de Valoración"), es el 30 de junio de 2022, fecha de la última información financiera disponible facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

Índice

01. Objetivo y alcance

02. Antecedentes

03. Análisis de la cartera

04. Metodología de valoración

05. Resultados de nuestro trabajo

06. Consideraciones y limitaciones



01

Objetivo y alcance

Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Savills, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante "Emperador Properties") el 21 de septiembre de 2022, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Emperador Properties con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, Savills ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Net Asset Value (NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos los informes de valoración emitidos por las sociedades Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante se llamarán, "SVyT") a fecha de 30 de junio de 2022 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el "valor" obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

Bases de información y procedimientos empleados

- La información y procedimientos utilizados han sido los siguientes:
  - Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por Emperador Properties y que no ha sido contrastada:
    - Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 31/12/2021 y el 30/06/2022 de la Sociedad auditadas por KPMG Auditores, S.L.
    - Los Informes de valoración de los activos inmobiliarios emitidos por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. a 30 de junio de 2022.
  - Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
  - Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
  - La información recibida de Emperador Properties y sus asesores (inmobiliaria, financiera, legal, comercial, etc.) no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.


savills
02
Antecedentes

Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%.** Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
  - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
  - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
  - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
  - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
    - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
    - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
    - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
    - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
  - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
  - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
  - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Estructura de Emperador Properties SOCIMI S.A.u.

- Emperador Properties SOCIMl, S.A.U., es la Sociedad Dominante de un grupo formado por sociedades dependientes, Ankasons Properties S.L.U. y Torre Emperador Castellana, S.A.U. y tiene como accionista único la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.
- Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogi6 a régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad An6nima Cotizada de lnversi6n inmobiliaria), de aplicación retroactiva a partir del 1 de enero de 2021. En la misma fecha, 3 de septiembre de 2021, modifico su denominación social a la actual, es decir, Emperador Properties SOCIMl, S.A.U.
- Su domicilio actual se encuentra en Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte, 28046 Madrid
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con 2 inmuebles en arrendamiento.
- El Grupo, tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamientos a terceros) de oficinas.
- 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 y estados flnancieros consolidados. A 30 de junio de 2022 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada.
- La totalidad de las acciones de la Sociedad se estima coticen en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), a partir del próximo mes de noviembre de 2022.

La Sociedad - Estructura de gestión de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. mantiene un contrato de prestación de servicios con Global One Real Estate Spain, S.A que detallamos a continuación:

Gestión inmobiliaria: creación de oportunidades de inversión, gestión activa de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad y prestación de servicios referentes a la gestión inmobiliaria diaria de la Sociedad. Adquirir, poseer, urbanizar, arrendar, mejorar, explotar y vender activos inmobiliarios.

Como prestación por los servicios prestados Global One Real Estate Spain, S.A recibe unos honorarios fijos, de la siguiente manera:

- **Honorarios fijos**: Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. deberá abonar a Global One Real Estate Spain, S.A. 163.000€, más IVA (mensuales), en concepto de 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. Los honorarios se pagarán mensualmente.

La Sociedad – Descripción de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

➢ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado: Activos

Activo	30/06/2022
Activo No Corriente	**676,236,000**
Inmovilizado Intangible	-
Inmovilizado Material	-
Inversiones Inmobiliarias	657,024,000
Inversiones en empresas del grupo	-
Inversiones financieras a l/p	19,212,000
Activos por impuesto diferido	-
Activo Corriente	**48,971,000**
Existencias	-
Deudores Comerciales	858,000
Inversiones en empresas del grupo c/p	40,002,000
Inversiones financieras a c/p	-
Periodificaciones	-
Efectivo y otros activos liquidos	8,111,000
Total Activo	**725,207,000**

La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias. En 2022 se ha dado de alta una nueva inversión, por importe de 510.914.000 €, que corresponde con el edificio Torre Emperador Castellana

Las inversiones financieras a l/p se componen mayoritariamente de los saldos de fianzas depositadas en organismos públicos, además de instrumentos financieros derivados por importe de 4.254.000€.

Los deudores comerciales se corresponden Clientes (369.000€) y Créditos con AAPP (489.000€)

Las inversiones financieras a cp en 2022 se corresponden mayoritariamente a préstamos (37.421.000€) del grupo con el Accionista único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., que vencen el 3 de febrero de 2023.

No existen restricciones a la disponibilidad del efectivo

La Sociedad – Descripción de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

➢ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera Consolidado: Patrimonio Neto y Pasivo

Patrimonio neto y pasivo	30/06/2022
Patrimonio Neto	**387,924,000**
Capital, Prima de emisión y Reservas	372,965,000
Resultados del ejercicio y ejercicios anteriores	65,000
Ajustes por cambio de valor	14,894,000
Subvenciones, donaciones y legados	-
Pasivo No Corriente	**328,184,000**
Provisiones l/p	-
Deudas l/p	328,184,000
Deudas empresas grupo lp	-
Pasivos por impuesto diferido l/p	-
Derivados	-
Acreedores comerciales l/p	-
Pasivo Corriente	**9,099,000**
Provisiones c/p	-
Deudas c/p	5,280,000
Deudas empresas grupo c/p	-
Acreedores comerciales c/p	3,488,000
Periodificaciones c/p	331,000
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**93,560,894**

En cuanto al capital, ha habido una serie de ampliaciones durante el 2022, ampliando el número de acciones de 71.043.406 a 101.103.406 con un valor nominal de 1 euro por acción.

Los ajustes por cambio de valor se deben a las coberturas de los flujos de efectivo.

Las deudas a lp se forman mayoritariamente por deudas con entidades de crédito, en concreto son dos préstamos bancarios, concedidos por CaixaBank, S.A. Cuyo tipo de interés aplicable es de Euribor a seis meses + 1,40% y Euribor a tres meses + 1,30%, respectivamente. Adicionalmente, 5.188.000€ corresponderían a otros pasivos financieros, por concepto de fianzas y depósitos.

Las deudas a cp, principalmente de corresponden con Deudas con entidades de crédito (CaixaBank, S.A.) por importe de 5.280.000€, 3.488.000€ de otros acreedores comerciales, principalmente comerciales y Haciendo pública. Por último, también habría periodificaciones cp por importe de 331.000€.

03

Análisis de la cartera



Análisis general de la cartera

En la actualidad, la cartera de activos de Emperador Properties está compuesta por 2 activos. A continuación se detallan sus principales características:

- Se trata de dos edificios de oficinas ubicados en Madrid y Barcelona.
- El volumen total de la cartera es de: 744,6 Mn €
- El 80% del valor de la cartera se concentra entre en Madrid (Torre emperador Castellana), el 20% restante corresponder a Barcelona (Torre Diagonal One)
- Los dos activos se encuentran en la misma fase de desarrollo, es decir, en alquiler

Concentración Geográfica

(Nº unidades)



Madrid



Barcelona



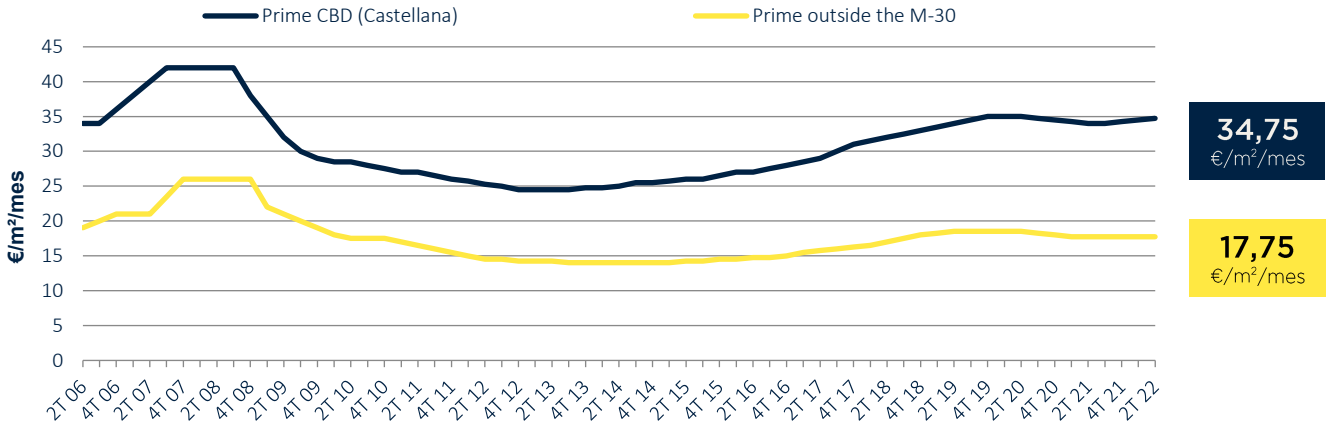
Mercado de Oficinas – Madrid

El mercado de oficinas en Madrid había presentado un crecimiento sostenido, tanto en rentas como en contratación de metros cuadrados y, desde el año 2013 al 2017, coincidiendo con la recuperación de la crisis económica que se comenzó en 2008, a diferencia de Barcelona la contratación de oficinas se había estancado a partir del 2017.

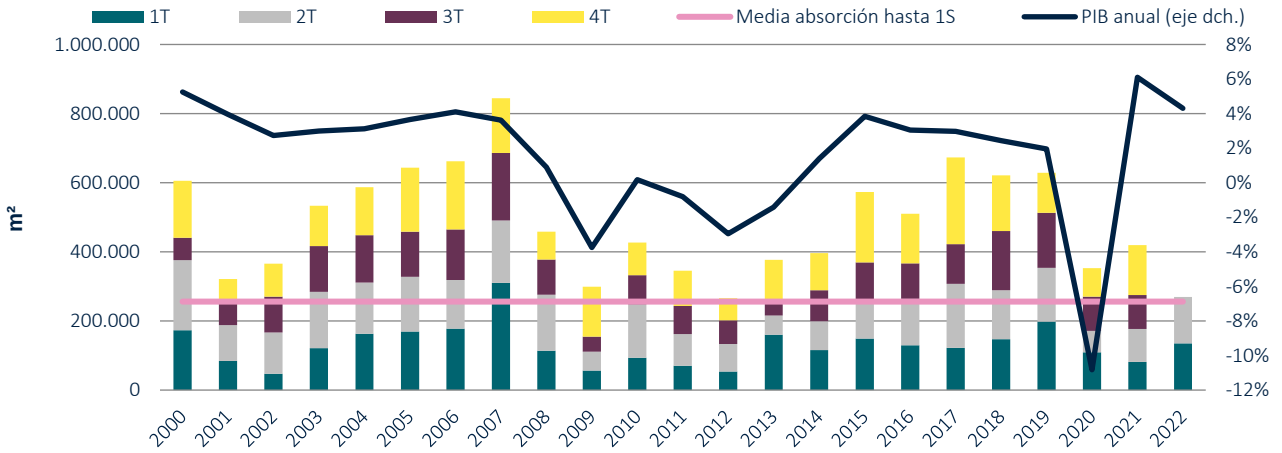
El Covid-19 ha producido un shock especialmente en la contratación de m^2 de oficinas, ya que en 2019 se contraron más de 600.000 m^2 de oficinas, frente a los menos de 400.000 m^2, que se contraron en 2020. Sin embargo, en 2021 se volvieron a superar los 400.000 m^2 de contratación de oficinas y las rentas ya han recuperado los niveles previos a la pandemia en los primeros trimestres de 2020.

Finalmente, en lo que va de año la contratación ha aumentado un 54%, frente al 2021, ganando cada vez más peso la rehabilitación de edificios, frente a las construcciones de obra nueva. Además, en la zona prime (dentro M-30) la tasa de disponibilidad es del 5,88%, sustancialmente por debajo de la media de Madrid 9,43%.

Rentas – Evolución de los valores teóricos por zona



Contratación y demanda de oficinas – Evolución histórica



Fuente: Savills

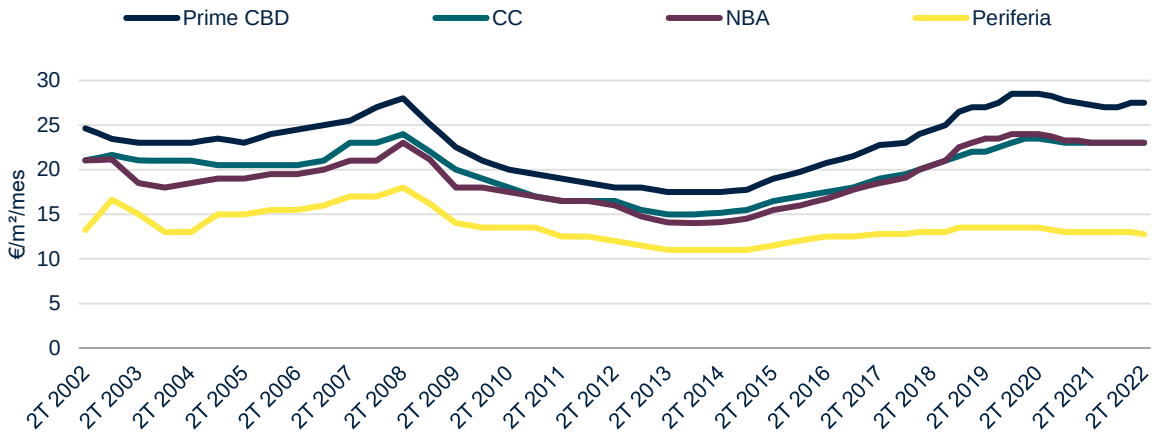
Mercado de Oficinas – Barcelona

El mercado de oficinas en Barcelona había presentado un crecimiento sostenido, tanto en rentas como en contratación de metros cuadrados y, desde el año 2013 al 2020, coincidiendo con la recuperación de la crisis económica que se comenzó en 2008.

El Covid-19 ha producido un shock especialmente en la contratación de m^2 de oficinas, ya que en 2019 se contraron más de 400.000 m^2 de oficinas, frente a los menos de 200.000 m^2, que se contraron en 2020. Sin embargo, en 2021 se produjo un crecimiento significativo en los m^2 contratados. Respecto a las rentas, se han mantenido prácticamente constantes desde 2019, no habiendo recuperado los niveles previos a la pandemia en algunas ubicaciones.

Por último, cabe destacar que en el 2T del año 2022 se ha producido la mejor cifra de contratación trimestral de los dos últimos años 13.700 m^2. De las 10 operaciones firmadas en el 1S de 2022, siete se localizan en CC y solo dos en NBA. La tasa de desocupación en Barcelona es ligeramente inferior a Madrid, siendo esta del 8,89%.

Rentas – Evolución de los valores teóricos por zona



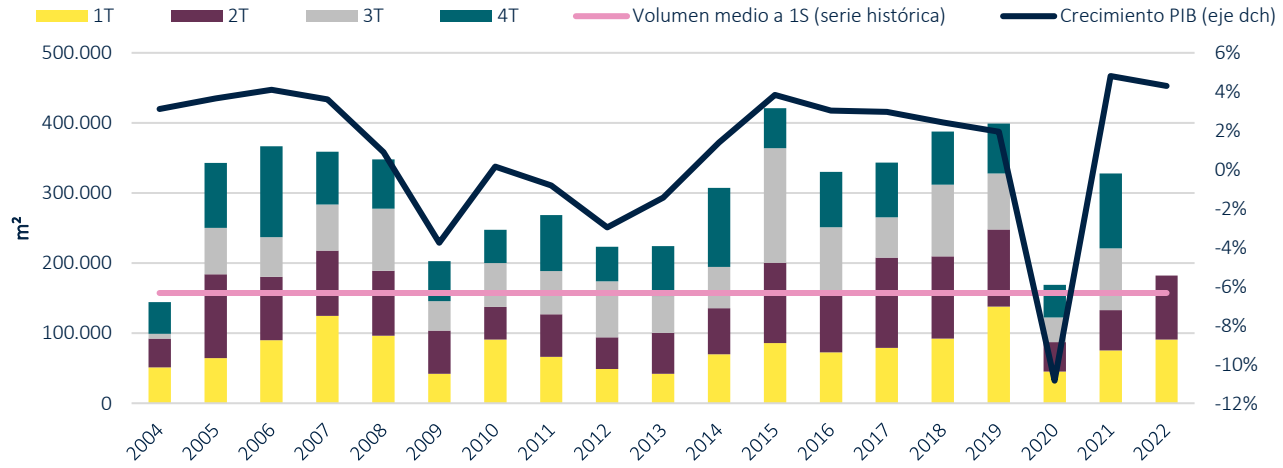
27,50 €/m²/mes

23,00 €/m²/mes

23,00 €/m²/mes

12,75 €/m²/mes

Contratación y demanda de oficinas – Evolución histórica



Fuente: Savills

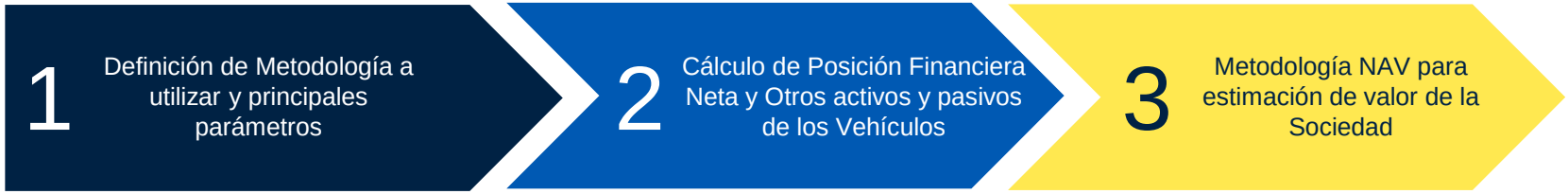


04

Metodología de valoración

Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
  - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
  - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
  - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
  - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Net Asset Value o NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- Adicionalmente, la metodología del NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.



Análisis de la valoración de SVyT de los activos

- Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. han sido las empresas encargadas de emitir el informe de valoración de los activos con fecha 30 de junio de 2022, realizada bajo normativa RICS.
- La valoración se ha realizado mediante el método de **descuento de flujos de caja** en todos los activos. El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de **10 años**.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida ("exit yields") para el cálculo del valor residual de los activos en el año 10.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **4,75% y 7,00%** dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las **"exit yields"** aplicadas varían entre el **3,25% y el 4,25%** dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- Los **costes de adquisición son** varían de **1,84% y el 2,5%,** para la Torre Emperador Castellana y la Torre Diagonal One, respectivamente.
- La **ocupación de** Torre Emperador Castellana es del 84% y la Torre Diagonal One es del 70%, actualmente.
- El valor neto total de los activos asciende a **744.552.000 euros**.

05

Resultados de nuestro trabajo



Metodología NAV – Valoración de los activos

- Hemos realizado una valoración siguiendo la **Metodología Triple NAV**, tomando como punto de partida el **balance de situación consolidado** a 31/12/2021, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias. Esta metodología está siendo adoptada cada vez más por los profesionales de la valoración inmobiliaria, ya que proporciona una descripción más precisa del valor realizable de la inversión de un accionista en una empresa.
- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:

Valor Actual Neto de cada uno de los activos
1
744,6 M€
Inversiones inmobiliarias valoradas aplicando estándar RICS

+

Posición financiera neta
2
- 301 M€
Calculado como deuda financiera (con coste) – caja e inversiones financieras

+

Otros activos y pasivos
3
31,9 M€
Otros activos y pasivos en el Balance no incluidos en los anteriores conceptos

+

Costes de estructura
4
- 49,8 M€
Basado en costes recurrentes descontados al presente a las misma tasa global que las inversiones inmobiliarias

NAV: 425,7 M€

Metodología NAV – Valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

1 Valoración de los activos (GAV)

	Torre Emperador Castellana	Torre Diagonal One
#	1	2
Tipología	Oficinas en Alquiler	Oficinas en Alquiler
Ubicación	Madrid	Barcelona
Superficie (m2)	60.142	26.579
# Parking coche	1.154	241 (*)
# Parking moto	10	26
Ocupación	84%	79%
Valor de Mercado	**596.052.000**	**148.500.000**

(*) También constituye objeto de valoración 71 plazas de aparcamiento de las 123 operadas por la Red de Aparcamiento de Barcelona B:SM y sobre las que el cliente dispone de un contrato de cesión de uso

1



2



Metodología NAV – Valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

2 Posición Financiera Neta

Posición financiera neta	30/06/2022
Deuda financiera	**(328.276.000)**
Deuda con entidades de crédito l/p	(322.996.000)
Deuda con entidades de crédito c/p	(5.280.000)
Deuda con empresas del grupo	-
Total efectivo y otros activos	**8.111.000**
Efectivo y otros activos liquidos	8.111.000
Total activos financieros	**19.212.000**
Inversiones financieras a l/p	19.212.000
Inversiones financieras a c/p	-
Total	**(300.953.000)**

Patrimonio neto y pasivo	30/06/2022
Patrimonio neto	**387.924.000**
Pasivo No Corriente	**328.184.000**
Deudas a lp	328.184.000
Deudas con ent. Fin. Lp	322.996.000
Otras deudas lp	5.188.000
Deuda empresas grupo lp	-
Otros pasivos lp	-
Pasivo Corriente	**9.099.000**
Deudas a cp	5.280.000
Deudas con ent. Fin. cp	5.280.000
Otras deudas cp	-
Deuda empresas grupo cp	-
Otros pasivos cp	3.819.000
Total	**725.207.000**

Activo	30/06/2022
Activo No Corriente	**676.236.000**
Inversiones inmobiliarias	657.024.000
Inversiones financieras a l/p	19.212.000
Fianzas lp	-
Otras inv. Fin. lp	19.212.000
Otros activos no corrientes	-
Activo Corriente	**48.971.000**
Existencias	-
Inversiones financieras a c/p	-
Fianzas cp	-
Otras inv. Fin. cp	-
Efectivo	8.111.000
Otros activos corrientes	40.860.000
Total	**725.207.000**

Metodología NAV – Valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

3 Otros activos y pasivos

Otros activos y pasivos	30/06/2022
Total otros pasivos	**(9.007.000)**
Otras Deudas	(5.188.000)
Deudas con empresas del grupo	-
Acreedores comerciales	(3.488.000)
Pasivos por impuestos diferidos	-
Otros Pasivos	(331.000)
Total otros activos	**40.860.000**
Inmovilizado Intangible y Material	-
Inv. Empresas del grupo lp	-
Activos por impuestos diferidos	-
Existencias	-
Deudores Comerciales	858.000
Inv. Empresas del grupo cp (*)	40.002.000
Otros Activos	-
Total	**31.853.000**

(*) La cuenta Inv. Empresas del grupo cp se corresponde principalmente a préstamos (37.421.000€) del grupo con el Accionista único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., que vencen el 3 de febrero de 2023.

Patrimonio neto y pasivo	30/06/2022
Patrimonio neto	**387.924.000**
Pasivo No Corriente	**328.184.000**
Deudas a lp	328.184.000
Deudas con ent. Fin. Lp	322.996.000
Otras deudas lp	5.188.000
Deuda empresas grupo lp	-
Otros pasivos lp	-
Pasivo Corriente	**9.099.000**
Deudas a cp	5.280.000
Deudas con ent. Fin. cp	5.280.000
Otras deudas cp	-
Deuda empresas grupo cp	-
Otros pasivos cp	3.819.000
Total	**725.207.000**

Activo	30/06/2022
Activo No Corriente	**676.236.000**
Inversiones inmobiliarias	657.024.000
Inversiones financieras a l/p	19.212.000
Fianzas lp	-
Otras inv. Fin. lp	19.212.000
Otros activos no corrientes	-
Activo Corriente	**48.971.000**
Existencias	-
Inversiones financieras a c/p	-
Fianzas cp	-
Otras inv. Fin. cp	-
Efectivo	8.111.000
Otros activos corrientes	40.860.000
Total	**725.207.000**

Metodología NAV – Valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

➢ Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para **Emperador Properties** se detalla a continuación:

Valoración societaria	**30/06/2022**
Valor de mercado de la cartera	744.552.000
Posición financiera neta	(300.953.000)
Otros activos y pasivos	31.853.000
Costes de estructura	(49.784.388)
NAV	**425.667.612**

Posición financiera neta (k€)	**30/06/2022**
Deuda con entidades financieras	(328.276)
Caja	8.111
Activos financieros	19.212
Total	**(300.953)**

Otros activos y pasivos (k€)	**30/06/2022**
Total Otros Pasivos	**(9.007)**
Otras deudas	(5.188)
Acreedores comerciales y otros	(3.448)
Otros Pasivos	(331)
Total Otros Activos	**40.860**
Inmovilizado material e inmaterial	-
Inv. Empresas del grupo cp	40.002
Deudores comerciales	858
Otros activos	-
TOTAL	**31.853**

Metodología NAV – Valoración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.

4 Costes de estructura

Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. mantiene un contrato de prestación de servicios con Global One Real Estate Spain, S.A que detallamos a continuación:

Gestión inmobiliaria: creación de oportunidades de inversión, gestión activa de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad y prestación de servicios referentes a la gestión inmobiliaria diaria de la Sociedad. Adquirir, poseer, urbanizar, arrendar, mejorar, explotar y vender activos inmobiliarios.

Como prestación por los servicios prestados Global One Real Estate Spain, S.A recibe unos honorarios fijos, de la siguiente manera:

- **Honorarios fijos**: Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. deberá abonar a Global One Real Estate Spain, S.A. 163.000€, más IVA (mensuales), en concepto de 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. Los honorarios se pagarán mensualmente.

	06 / 2022	06 / 2023	06 / 2024	06 / 2025	06 / 2026	06 / 2027	06 / 2028	06 / 2029	06 / 2030	06 / 2031	06 / 2032
Costes de estructura	-	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000
Valor terminal contrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,838,806
CF Costes de estructura	-	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	1,956,000	59,794,806
Tasa de descuento ponderada portfolio	**5,20%**										
Valor actual costes de estructura	**49,784,388**										

Resumen de resultados

- Tras realizar la valoración individual de cada inmueble, y aplicación de metodología de valoración Triple NAV, Savills ha estimado el valor societario y por acción.
- Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos **(744.552.000 €) de +/- 2.5%**.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad **Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.**

Valoración societaria	Baja	Base	Alta
Valor de mercado de la cartera	725.938.200	744.552.000	763.165.800
Posición financiera neta	(300.953.000)	(300.953.000)	(300.953.000)
Otros activos y pasivos	31.853.000	31.853.000	31.853.000
Costes de estructura	(48.539.779)	(49.784.388)	(51.028.998)
Net Asset Value	**408.298.421**	**425.667.612**	**443.036.802**
Valor por acción (€/acción)	**4,04**	**4,21**	**4,38**



06

Consideraciones y limitaciones

Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. por la posible liquidez limitada de las mismas en el BME Growth.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por KPMG Auditores, S.L. en lo relativo a los Estados Financieros a 30 de junio de 2022. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoria de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
- En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Emperador Properties y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
    - La información recibida de Emperador Properties no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
    - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
    - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

Condiciones limitativas

Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

1. **Aceptación**. La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
2. **Distribución de Informe**. Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. . El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Savills y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Savills por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Savills no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
3. **Alcance de nuestro Análisis**. La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
4. **Naturaleza de la Opinión**. Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en un fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
5. **Asunción de Continuidad**. Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
6. **Falta de Verificación de la Información Facilitada**. Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
7. **Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
8. **Eventos Posteriores**. Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
9. **Aspectos Legales**. Savills no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
10. **Interpretación**. Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Savills se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
11. **Responsabilidad.** Savills responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Emperador Properties SOCIMI, S.A.U. y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Savills no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Savills.
12. **Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.


savills

ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

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 Provens; (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.