

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE  
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



EMPERADOR **PROPERTIES**

DICIEMBRE DE 2025

El presente documento de ampliación reducido (el “Documento de Ampliación” o el “DAR”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “Circular 2/2020”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth” o el “Mercado”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en la ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o el “Emisor” y, junto con su grupo de sociedades, “Grupo Emperador Properties”) objeto del DAR.

Los inversores en 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 negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

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

Renta 4 Sigrun, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital con cargo a aportaciones no dinerarias que se describe más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2020**”).

#### **DECLARA**

- Primero.** Que ha asistido, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DAR exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado .....	5
1.2 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.....	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora .....	6
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....</b>	<b>8</b>
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios .....	8
2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	10
2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	10
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	11
2.5 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM .....	13
2.6 Declaración sobre el capital circulante.....	13
2.7 Factores de riesgo .....	13
<b>3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....</b>	<b>19</b>
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos .....	19
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	21
3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración ..	21

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	22
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth .....	22
4.	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>23</b>
5.	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>24</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	24
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación 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 con la entidad emisora.....	25
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado .....	25
<b>ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA.....</b>		<b>26</b>
<b>ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS .....</b>		<b>27</b>
<b>ANEXO III. INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS.....</b>		<b>28</b>

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado**

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 19 de diciembre de 2022, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 13 de diciembre de 2022, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril, la “**Circular 1/2025**”).

El mencionado DIIM puede consultarse en las páginas web de la Sociedad (<https://emperadorpropertiessocimi.com/>) y de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020 de 30 de julio, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 2/2022**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

### **1.2 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**

D. Jorge Domecq Bohórquez, como miembro del Consejo de Administración, debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 1 de octubre de 2025, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 25 de noviembre de 2025, asume la responsabilidad, del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Jorge Domecq Bohórquez, como miembro del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad, y como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### **1.3 Identificación completa de la entidad emisora**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”), con domicilio social en Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte, 28046 (Madrid) y con NIF A-88501051. El código LEI de la Sociedad es 959800FJZDS9GSACXS19 y la página web de la Sociedad es: <https://emperadorpropertiessocimi.com/>.

La Sociedad se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 16 de octubre de 2019 y se acogió al régimen fiscal de SOCIMI con fecha 1 de enero de 2021, con domicilio social en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte, 28046 (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 1<sup>a</sup>.

El objeto social de la Sociedad está indicado en el artículo 4 de sus estatutos sociales (en adelante, los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, 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 sujetas 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 sujetas 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*

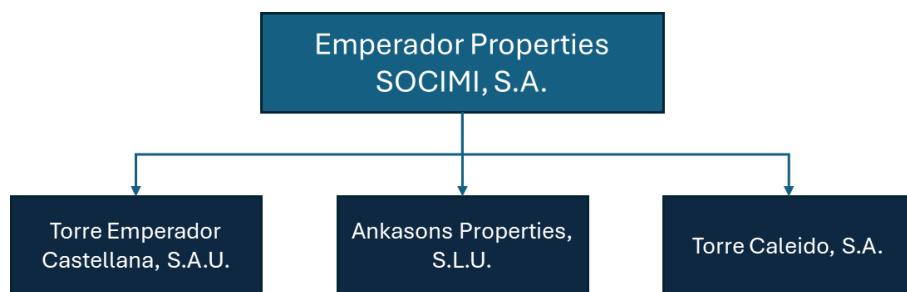
*(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*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.”*

La Sociedad se dedica a la inversión en activos inmobiliarios en la Península Ibérica, especialmente en la adquisición y gestión de inmuebles orientados a la creación de valor a largo plazo para el accionista. A día de hoy, la Sociedad centra su actividad en el arrendamiento de sus activos a grandes corporaciones que requieren espacios de oficinas para el desarrollo de su actividad, así como a operadores del sector salud y a marcas de retail y ocio.

A fecha del DAR, la cartera de la Sociedad está compuesta por 3 activos con un valor de mercado de aproximadamente 751 millones de euros (importe calculado de conformidad con los informes de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024 realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., al que se ha añadido el precio de adquisición del 50% del activo denominado como “Torre Caleido”, adquirido a fecha 11 de junio de 2025 por aproximadamente 75,8 millones de euros).

*La Sociedad es la sociedad dominante de un grupo que está conformado por las siguientes sociedades íntegramente participadas por la Sociedad:*



## 2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

- 2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios**

El 25 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Primero de su orden del día, un aumento de capital planteado consistente en una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias en virtud de la cual se emitieron un total de 19.368.632 nuevas acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.402, ambas inclusive, de 1 € de valor nominal cada una (las **“Acciones Nuevas”**), con una prima de emisión de 56.446.160,15 € por la totalidad de las Acciones Nuevas, esto es, con una prima de emisión de 2.91430805 € por nueva acción, y con los mismos derechos que las ya existentes (el **“Aumento de Capital”**).

El Aumento de Capital fue suscrito íntegramente por Alliance Global Investments Spain, S.L.U. (**“AGIS”**), con fecha 4 de diciembre de 2025, en virtud de escritura de aumento de capital social, de fecha 4 de diciembre de 2025, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, bajo el número 4.165 de su orden de protocolo, y que queda pendiente de inscripción en el registro a la fecha de este DAR.

AGIS es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de España, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana, 28046 (Madrid),

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.212, Folio 102, Hoja M-650742 y titular del NIF B-87868733.

Con ocasión del Aumento de Capital propuesto, AGIS ha aportado a la Sociedad:

- i) 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido, S.A. (“**Torre Caleido**”), las cuales se han valorado en 19.368.632,16 €; y
- ii) Los derechos de crédito y la posición contractual derivados de un préstamo participativo otorgado por AGIS a Torre Caleido por un importe máximo de 60.600.000 € en virtud de contrato de préstamo participativo suscrito entre AGIS, como prestamista, y Torre Caleido, como prestatario, de fecha 13 de marzo de 2017, el cual fue contraído con la finalidad de financiar las necesidades derivadas del desarrollo, construcción y puesta en marcha del proyecto inmobiliario “Torre Caleido”, conforme el mismo ha sido novado en cada momento (el “**Préstamo Participativo**”). El saldo pendiente del Préstamo Participativo a fecha 30 de junio de 2025 ascendía a 56.446.159,99 €, importe utilizado para su valoración a los efectos del Aumento de Capital.

Asimismo, a los efectos de la ampliación de capital a realizar mediante la aportación no dineraria consistente en la transmisión de dichos derechos de crédito, se deja constancia de que los accionistas han tenido en cuenta y han valorado expresamente lo dispuesto en el Informe del Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (Anexo II), así como en el Informe del Experto Independiente emitido en cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital (Anexo III). Ambos informes han sido considerados en su integridad para fundamentar y respaldar la aceptación de la ampliación de capital propuesta.

La finalidad del Aumento de Capital es llevar a cabo una reestructuración interna del Grupo Emperador Properties para que la Sociedad pase a ostentar el 100% de las acciones de Torre Caleido, puesto que la Sociedad ya es propietaria del 50% del capital social y AGIS le aportará el 50% del capital social restante.

**2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 y modificada por la Circular 2/2022 del 22 de julio, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME Growth está disponible en la página web de la Sociedad ([www.emperadorpropertiessocimi.com](http://www.emperadorpropertiessocimi.com)), así como en la de BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio. Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de la Sociedad.

**2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia**

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 31 de octubre de 2025 los estados financieros consolidados correspondientes al periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2025, junto con el informe de revisión limitada correspondiente a dichos estados financieros emitido por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PWC”), que se adjuntan como Anexo I al DAR.

Los referidos estados financieros fueron formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con:

- i. El Plan General de Contabilidad (“PGC”), y sus adaptaciones sectoriales, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación; y las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del PGC y sus normas complementarias;
- ii. La Ley de SOCIMIs en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- iii. El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los referidos estados financieros (Anexo I) fueron objeto de revisión limitada por PWC, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 31 de octubre de 2025, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

**2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor**

A continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados consolidada y no auditadas de la Sociedad correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y de 2024 y que no ha sido objeto de revisión limitada por PwC.

(Miles de €)	Para el periodo cerrado a 30 de septiembre de 2025	Para el periodo cerrado a 30 de septiembre de 2024	Variación (%)
Importe neto de la cifra de negocio	25.571	25.141	1,7%
Otros gastos de explotación	-12.775	-11.616	10,0%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-4.815	-4.705	2,3%
Deterioro de inversiones inmobiliarias	—	—	—
<b>Resultado de explotación</b>	<b>7.981</b>	<b>8.820</b>	<b>-9,5%</b>

La variación en el resultado de explotación viene derivada del incremento de “Otros gastos de explotación”, el cual incluye un incremento en partidas como suministros, servicios de profesionales independientes (principalmente asesores legales/ asesoramiento adquisición Caleido), y reparaciones.

A 30 de septiembre de 2025 la Compañía disponía de tesorería por importe de 13.056 miles de € y mantiene una deuda financiera con entidades de crédito de 342.436 miles de €. No habiendo cambios significativos en la posición financiera.

Por lo que respecta a la descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, en línea con la OIR publicada el día 4 de diciembre de 2025, la Sociedad ha obtenido de las entidades Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Allianz Debt Fund Scsp SICAV-SIF y Allianz Investments I Luxembourg S.À.R.L. una nueva financiación sobre el activo Torre Caleido por importe total de 200.000.000 euros. Esta nueva deuda cancela y sustituye la deuda existente de Torre Caleido, S.A.U., la cual fue concedida bajo un contrato de financiación fechado el 13 de noviembre de 2018 entre, entre otros, CaixaBank, S.A. y Allianz Debt Fund SCSp SICAV-SIF. El nuevo acuerdo establece como primer destino obligatorio de los fondos el repago y cancelación de la deuda existente de Torre Caleido.

Las principales características de esta nueva deuda son:

- a. Vencimiento de 7 años con carencia de amortización hasta fin de contrato.
- b. Periodos de interés trimestrales al tipo de referencia EURIBOR más un margen en condiciones de mercado. El EURIBOR será cubierto mediante operaciones de cobertura de tipo de interés (Treasury Transaction).
- c. Un listado de garantías entre las que se incluyen:
  - i. Hipoteca de primer rango sobre activos de la compañía.
  - ii. Prenda sobre las cuentas corrientes relacionadas con las nuevas financiaciones.
  - iii. Prenda sobre los derechos de crédito derivados de contratos del proyecto (arrendamientos, cobertura y seguros) relacionadas con las nuevas financiaciones.
- d. Una amortización anticipada voluntaria total o parcial: En caso de ser parcial, la amortización anticipada voluntaria deberá ser por un importe que, como mínimo, reduzca el importe de la financiación en 2.000.000 euros.
- e. Vencimiento anticipado: En el caso de un vencimiento anticipado, los supuestos incluyen, entre otros, el incumplimiento de los términos de pago, incumplimiento de determinados ratios financieros, incumplimiento cruzado de otras obligaciones financieras, así como el incumplimiento insubsanable otras obligaciones y de las declaraciones y garantías otorgadas. Las obligaciones de información, de hacer y de no hacer que se regulan en el mismo no limitan la operativa de la Sociedad en el curso ordinario de sus negocios

De existir en un futuro una nueva necesidad de financiación para el desarrollo de la actividad del Emisor, la Sociedad explorará las vías habituales de financiación para el desarrollo de su actividad. Concretamente, la estrategia del Emisor se basa en utilizar, generalmente, una combinación de financiación bancaria y capital para financiar sus iniciativas de crecimiento, mejorar la calidad de las propiedades existentes y mantener un balance equilibrado.

## **2.5 Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros incluidas en el DIIM**

La Sociedad no desea hacer pública ningún tipo de previsiones o estimaciones sobre ingresos, costes u otras magnitudes de negocio, en el marco del Aumento de Capital.

## **2.6 Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

## **2.7 Factores de riesgo**

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, el cual se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos

actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no

#### *Riesgos vinculados a la gestión externa de la Sociedad y a la dependencia de la Gestora*

En junio de 2022, la Sociedad, suscribió un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A. (la “**Gestora**”), en virtud del cual ésta presta servicios de gestión y administración en relación con los activos de la Sociedad y sus filiales. Conforme al contrato 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 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 de la Sociedad; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles de la Sociedad 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 Sociedad. 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 la Sociedad.

#### *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 períodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

*Riesgos vinculados a posibles conflictos de interés de miembros del Consejo de Administración.*

A la fecha del DAR (i) D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es consejero delegado y Secretario del Consejo de Administración en la Gestora, (ii) D. Andrew-Chong-Buan Lim Tan, Presidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 79,75% del capital social de la Gestora y el 75,04 % del capital social de la Sociedad, (iii) Dña. Katherine Lim Tan, consejera de la Sociedad, es titular indirectamente del 8,25% del capital social de la Gestora y el 7,63% del capital social de la Sociedad, y (iv) D. Kevin Andrew Lim Tan, Vicepresidente del Consejo de Administración, es titular indirectamente del 3% del capital social de la Gestora y el 6,20% del capital social de la Sociedad (ver punto 3.3 para más información). Asimismo, D. Jorge Domecq Bohórquez, Secretario del Consejo de Administración y consejero delegado mancomunado de la Sociedad, es también consejero y Presidente de Torre Caleido desde 2021.

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 y/o Torre Caleido, o viceversa.

Igualmente, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. (en adelante “**Megaworld**”), accionista mayoritario de la Sociedad a la fecha del presente DAR, es asimismo accionista de la Gestora. Megaworld es titular de un 83,2399% del capital social de la Sociedad y de un 83,2399% del capital social de la Gestora. En el caso del nuevo accionista, AGIS, está participada por los consejeros de la Sociedad, siendo Andrew Chong-Buan Lim Tan el accionista mayoritario (ver punto 3.3 para más información).

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 Emperador Properties. Estos riesgos podrían materializarse, entre otros, si cualquiera de ellos propusiera o lograra adoptar decisiones en el Grupo Emperador Properties, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión en Grupo Emperador Properties de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos.

#### *Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario*

Tras la ampliación aprobada, Megaworld controla el 83,2399% del capital de la Sociedad. Megaworld está a su vez controlada por D. Andrew-Chong-Buan Lim Tan (principal accionista con un 79,75% de la sociedad), quien también controla AGIS, sociedad que posee directamente el 15,9511% del capital del

Emisor y de la que Andrew Chong-Buan Lim Tan es propietario en un 54,29%. En este sentido, D. Andrew-Chong-Buan Lim Tan dispone de una participación total del 75,04%, íntegramente de forma indirecta (ver punto 3.3 para más información). Megaworld, en su condición de accionista mayoritario, 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 Sociedad y en su valoración.

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

A 30 de junio de 2025, y según los estados financieros intermedios consolidados sometidos a revisión limitada del auditor, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de aproximadamente 339.097.597 euros, y unos gastos financieros de 4.345.197,44 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 333.599.534 euros. En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presentaba un ratio de 1,32 veces, que se incrementa hasta 1,44 veces a 30 de junio de 2025. Asimismo, el loan to value se situaba en el 45,71% a cierre de 2024 y descendía al 40,91% a 30 de junio de 2025.

Cabe destacar que, como se comenta en el apartado 2.4, la Compañía obtuvo a fecha 4 de diciembre de 2025 una deuda por valor de 200.000.000 € cancelando parte de la deuda existente. Dicha deuda con vencimiento bullet a 7 años devenga intereses de forma trimestral.

A la fecha del presente DAR, las filiales de la Sociedad están obligadas por dos *covenants* acordados en los contratos de financiación suscritos por las mismas. Por un lado, los *covenants* implican, para Torre Emperador Castellana, S.A.U. (“TECSA”), el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda de 1,10 veces (a 31 de diciembre de 2024 dicha ratio es de 1,34 veces y a 30 de junio de 2025 es de 1,37 veces) y un *loan to value* inferior al 60% calculado conforme a los estándares y metodología RICS

(a 31 de diciembre de 2024 es del 44,67% y a 30 de junio de 2025 es de 38,64%). Por otro lado, los *covenants* implican, para Ankasons Properties, S.L.U (“**ANKASONS**”), el mantenimiento de una ratio de cobertura al servicio de la deuda de 1,10 veces (a 31 de diciembre de 2024 dicha ratio es de 1,26 veces y a 30 de junio de 2025 es de 1,10 veces) y un *loan to value* inferior al 65% calculado conforme a los estándares y metodología RICS (a 31 de diciembre de 2024 es del 49,76% y a 30 de junio de 2025 es de 49,76%). 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 DAR, los préstamos y líneas de crédito de la Sociedad 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 1,95% 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, la Sociedad está sujeta 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 la Sociedad 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 de la Sociedad.

#### Riesgo de concentración de clientes

A 30 de noviembre de 2025, aproximadamente el 40% de los ingresos del Emisor provenían de 5 clientes con los que las filiales de la Sociedad, ANKASONS, TECSA y Torre Caleido, tienen firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios, destacando el principal inquilino, el cual aporta cerca del 20% del total de los ingresos. 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 noviembre de 2025 el número de clientes del Grupo Emperador Properties asciende a más de 120.

### Riesgos vinculados a la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad

Las acciones de la Sociedad están incorporadas, y las Nuevas Acciones se incorporarán, a negociación bajo la modalidad “fixing” en BME Growth. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez en este mercado. La transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de las Nuevas Acciones, puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el proveedor de liquidez con respecto a las acciones de la Sociedad. La inversión en acciones de la Sociedad, así como en las Nuevas Acciones, podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, la inversión en acciones de la Sociedad o en Nuevas Acciones puede ser difícil de deshacer y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

## **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

**3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos**

La cifra de capital social de la Sociedad previa al Aumento de Capital objeto de este Documento de Ampliación ascendía a 102.055.770,00 euros, representado por 102.055.770 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación, los accionistas de la Sociedad han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 25 de noviembre de 2025, la ejecución del Aumento de Capital por importe nominal de 19.368.632,00 euros, para ello, han emitido 19.368.632 Acciones Nuevas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Las Acciones Nuevas son de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación, están representadas mediante anotaciones en cuenta y son de carácter nominativo.. Las Acciones Nuevas se

emitirán con una prima de emisión de aproximadamente 2,91 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 56.446.160,15 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, el aumento de capital se realizará por un importe total de 75.814.792,15 euros.

Las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado, y una vez que las Nuevas Acciones hayan quedado inscritas a nombre de AGIS en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “Iberclear”) y sus entidades participantes autorizadas.

#### Capital resultante de la ampliación

Tras el Aumento de Capital descrito, el capital social de la Sociedad asciende a 121.424.402,00 euros, representado por 121.424.402 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

El informe del Consejo de Administración, en cumplimiento de la normativa que aplica a las ampliaciones de capital no dinerarias, fue puesto a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y la propuesta de acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado el Aumento de Capital, el cual se adjunta como Anexo II al DAR.

#### Incorporación a negociación

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la Junta General extraordinaria de Accionistas de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 25 de noviembre de 2025, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones a BME Growth procedentes del Aumento de Capital en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

**3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

Teniendo en cuenta que la forma de desembolso prevista para este Aumento de Capital ha sido la aportación no dineraria, no procedió el reconocimiento de derecho de suscripción preferente alguno de conformidad con lo previsto en el artículo 304.1 de la Ley de Sociedades de Capital, y el Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por AGIS, según mencionado anteriormente en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación.

**3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración**

Tras la Ampliación de Capital, suscrita enteramente por AGIS, los porcentajes respecto a las participaciones significativas han variado y como resultado tiene el siguiente detalle a la fecha del presente documento:

Accionista	Participación directa (Nº acciones)	Participación directa (%)	Participación indirecta (%)	Participación total (%)
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.	101.073.644	83,24%	-	83,24%
Alliance Global Investments Spain, S.L.U.	19.368.632	15,95%	-	15,95%
D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan (*)	-	-	75,04%	75,04%
D. Katherine Lim Tan (*)	-	-	7,63%	7,63%
D. Kevin Andrew Lim Tan (*)	228.571	0,19%	6,01%	6,20%
Minoritarios (*)	753.071	0,62%	10,51%	11,13%
Autocartera	484	0,00%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>121.424.402</b>	<b>0,81%</b>	<b>99,19%</b>	<b>100%</b>

(\*) La participación indirecta se mantiene a través de las sociedades Megaworld, y AGIS.

Cabe destacar, que, como se mencionaba anteriormente, AGIS está participada por los miembros del Consejo de Administración, teniendo los mismos la siguiente participación en la misma:

Accionista	Participación (%)
Andrew L. Tan	54,29%
Katherine L. Tan	4,76%
Kevin Andrew L. Tan	22,05%
<b>Total</b>	<b>81,10%</b>

**3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo**

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en los estatutos sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la LSC, la Ley del Mercado de Valores y Servicios de Inversión, MVSI, la Ley SOCIMI o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las Nuevas Acciones son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las Nuevas Acciones están denominadas en euros.

Las Nuevas Acciones son acciones ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

**3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth**

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

#### **4. OTRA INFORMACIÓN 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 Sigrun, S.A., anteriormente denominada Renta 4 Corporate, S.A., (en adelante “**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2025, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 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, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 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, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 a “Renta 4 Corporate, S.A.” y el 14 de marzo de 2025 denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

**5.2 En caso de que el Documento de Ampliación 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 con la entidad emisora**

En el marco del Aumento de Capital, en fecha 11 de julio de 2025, se solicitó al Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 y ss. de la LSC, la designación de un experto independiente para la elaboración del preceptivo informe sobre el Aumento de Capital.

Fue designado como experto independiente por el Registro de Mercantil de Madrid, BDO Auditores, S.L.P. (“**BDO**”), domiciliada en Barcelona, Calle Sant Elies, 29 - 35 esc. b p. 8, 08006, Barcelona. Constituida mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 30 de junio de 1999, con el número 2882 de su protocolo, complementada por otra posterior autorizada por el mismo notario, en fecha 31 de julio de 1999, con el número 3493 de orden de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Barcelona, al Tomo 47.820, Folio 131, Sección 8<sup>a</sup>, Hoja B-563.253, Inscripción 124<sup>a</sup>. Con N.I.F. B.82387572.

BDO emitió el correspondiente informe de experto en cumplimiento de la normativa legal aplicable, el cual fue puesto a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria y la propuesta de acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado el Aumento de Capital, y el cual se adjunta como [Anexo III](#) al DAR.

**5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado**

*En el proceso de Ampliación de Capital, Emperador Properties ha recibido el asesoramiento legal de Pérez-Llorca Abogados, S.L.P., domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, número 50, 28046. Constituida mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Gabriel Baleriola Lucas el día 30 de diciembre de 1997, con el número 5387 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13160, Folio 20, Hoja M-212964. Con N.I.F. B- 81917858.*

**ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO  
INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025, JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN  
LIMITADA**

**Emperador Properties SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de revisión  
Estados financieros intermedios consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado  
el 30 de junio de 2025

## Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Emperador Properties SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 2 de la memoria 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.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

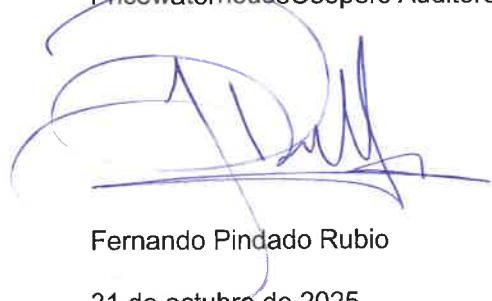
### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

31 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/23241

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....

Sello distintivo de otras actuaciones

.....

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y  
sociedades dependientes**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2025**

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**

Balance consolidado a  
30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

Activo	Nota	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones inmobiliarias	6	633.606	636.263
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7 y 17	78.029	5.484
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 11	14.352	14.511
Total activos no corrientes		725.987	656.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	2.088	1.889
Créditos a empresas del grupo	7	2.487	40.138
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	12.081	6.967
Total activos corrientes		16.656	48.994
<b>Total activo</b>		<b>742.643</b>	<b>705.252</b>

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**

Balance consolidado a  
30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

<b>Pasivo</b>	<b>Nota</b>	<b>30 de junio de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Fondos propios	9	377.502	376.440
Capital social		102.056	102.056
Prima de emisión		274.184	274.184
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.665)	(2.394)
Reservas en Sociedades Consolidadas		3.363	(3.890)
Acciones Propias		(10)	(135)
Resultado consolidado del ejercicio		574	6.619
Ajustes por cambios de valor	9	9.115	9.483
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>386.617</b>	<b>385.923</b>
Deudas con entidades de crédito	10	339.098	296.405
Otros pasivos financieros a largo plazo	10	6.582	6.105
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>345.680</b>	<b>302.510</b>
Deudas con entidades de crédito	10	4.369	10.020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	5.977	6.798
Periodificaciones a corto plazo		-	1
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>10.346</b>	<b>16.819</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>742.643</b>	<b>705.252</b>

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(Expresada en miles de euros)

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>	<b>Nota</b>	<b>1 de julio de 2024 a 30 de junio de 2025</b>	<b>1 de julio de 2023 a 30 de junio de 2024</b>
Importe neto de la cifra de negocios	6 y 14	16.986	16.661
Otros gastos de explotación	14	(8.923)	(7.656)
Amortización de inversiones inmobiliarias	6	(3.766)	(3.545)
Resultado de explotación		<b>4.297</b>	<b>5.460</b>
Ingresos financieros	14	594	429
Gastos financieros	10 y 14	(4.345)	(4.309)
Resultado financiero		<b>(3.751)</b>	<b>(3.880)</b>
Participación en beneficios y perdidas de sociedades puestas en equivalencia	28		-
Resultado antes de impuestos		<b>574</b>	<b>1.580</b>
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
<b>Resultado consolidado del período</b>		<b>574</b>	<b>1.580</b>

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado**

	<u>1 de julio de 2024 a 30 de junio de 2025</u>	<u>1 de julio de 2023 a 30 de junio de 2024</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	574	1.580
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de los flujos de efectivo	(368)	3.236
Efecto impositivo	-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	(368)	3.236
Total de ingresos y gastos consolidados reconocidos	206	4.816

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	<b>Capital</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultados neg. Ej. anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio (periodo)</b>	<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>Acciones propias</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	<b>384.835</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	6.619	(5.530)	-	1.089
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(5.361)	(837)	6.197	-	-	-
- Distribución de resultados								
- Acciones propias								
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	102.056	274.184	(3.890)	(2.394)	6.619	9.483	(135)	<b>385.923</b>
<b>Saldo ajustado a 1 de enero de 2025</b>	102.056	274.184	(3.890)	(2.394)	6.619	9.483	(135)	<b>385.923</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	574	(368)	-	206
Operaciones con socios y propietarios	-	-	6.890	(271)	(6.619)	-	-	-
- Distribución de resultados			20	-	-			
- Acciones propias			343	-	-			
Otros movimientos								
<b>Saldo a 30 de Junio de 2025</b>	102.056	274.184	3.363	(2.665)	574	9.115	(10)	<b>386.617</b>

Las notas de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

**Estado de flujos de efectivo consolidado**

correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

(Expresado en miles de euros)

	30/06/2025	30/06/2024
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u></b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	574	1.580
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>7.517</b>	<b>7.425</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6	3.766
Ingresos financieros (-)	14	(648)
Gastos financieros (+)	14	4.399
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>304</b>	<b>(1.864)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(199)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	821
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	7 y 10	1
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	7 y 10	(318)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(3.751)</b>	<b>(2.320)</b>
Cobro de intereses (+)	10 y 11	2.656
Pagos de intereses (-)	10	(6.407)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>4.645</b>	<b>3.241</b>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u></b>		
Cobros por desinversiones (+)	42.473	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7 y 17	42.473
<b>Pagos por inversiones (-)</b>	<b>(77.137)</b>	<b>(736)</b>
Inversiones inmobiliarias	7	(1.109)
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7	(76.028)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(34.664)</b>	<b>(736)</b>
<b><u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u></b>		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	36.825	(4.352)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)	10	(3.175)
Emisión de deudas con entidades de crédito (+)	10	40.000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>36.825</b>	<b>(4.352)</b>
<b>Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>6.806</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		5.275
<b>Efectivo o equivalentes al final de periodo</b>		<b>12.081</b>
		<b>5.275</b>

Las notas de la memoria adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **1. Información general-**

#### **a) Sociedad dominante**

Emperador Properties SOCIMI, S.A. (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. Con fecha 28 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. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Paseo de la Castellana, 259D, planta 28 Norte 28046 Madrid.

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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 sujetas 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 sujetas 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.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registros 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.

### **b) Sociedades dependientes, multigrupo y asociadas**

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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.
- La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A. representativas del 50% de su capital social. Dicha adquisición no ha requerido aumento de capital, habiendo sido financiada con fondos propios. A fecha de cierre se mantiene el control conjunto con otra sociedad tenedora del otro 50% del capital.

Torre Emperador Castellana S.A.U. y Ankasons Properties S.L.U. 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### 2025

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>	<u>Método de consolidación</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	72.735	(237)	3 de septiembre de 2021	100%	Control IG
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	163.473	1.781	10 de junio de 2022	100%	Control IGI
Torre Caleido S.A.	España	(1)	Mazars Auditores SL			18 de julio de 2025	50%	Control conjunto PPE

### 2024

<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Rtdo</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>	
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	73.811	273	3 de septiembre de 2021	100%	Control IG
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores SL	158.306	2.004	10 de junio de 2022	100%	Control IGI

#### Domicilio Social

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

A 30 de junio de 2025 todas las sociedades consolidan por el método de integración global, excepto la nueva incorporación al Grupo, Torre Caleido, S.A., sobre la cual la sociedad dominante tiene control conjunto con el 50% de las acciones que se consolida por puesta en equivalencia. 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 de cada año.

## 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 2025 (en adelante los Estados Financieros Intermedios) se han preparado de acuerdo con lo establecido en la circular 3/2020 en el artículo 2 apartado 2.1a en relación con la información a suministrar con empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad Dominante.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 sus posteriores modificaciones.
- 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las 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 y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas 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.

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 los estados financieros intermedios.

#### • Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

El Grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. La vida útil de las inversiones inmobiliarias se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. La Sociedad revisa en cada cierre la vida útil de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas. El efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- **Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias**

La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, en el caso en que haya indicios de deterioro de valor, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable la Sociedad encarga a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

- **Régimen SOCIMI**

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**(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 de la memoria adjuntas a los Estados Financieros Intermedios consolidados.

**(e) Cambios en estimaciones contables**

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración se han calculado de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros intermedios de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva. A 30 de junio de 2025 no se han producido cambios en estimaciones contables respecto a ejercicios anteriores.

**(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 MTF Equity".

La información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado a 30 de junio de 2025, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y de las notas de la memoria, además de las cifras del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, las correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, excepto para el balance cuya comparativa es al 31 de diciembre de 2024.

### **(g) Principio de empresa en funcionamiento**

Los presentes estados financieros intermedios consolidados han sido preparados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

### **(h) Régimen SOCIMI**

Con fecha 28 de septiembre 2021, el Accionista Único decidió 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. En la misma fecha se comunica la incorporación al régimen en la AEAT.

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 del 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.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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. 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.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

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

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), desde el pasado 19 de diciembre de 2022.

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.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- 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 2024, las sociedades han generado beneficio durante dicho ejercicio por lo que se ha 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo cumple todos de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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.

### (i) Contrato de gestión

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A., empresa del Grupo Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., consistente en 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.

## 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de la Sociedad a presentar a los Accionistas para su aprobación es su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de 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.

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

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

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.

Desde la incorporación de las sociedades del grupo al régimen SOCIMI la aplicación de las pérdidas consistió en su traspaso íntegro a resultados negativos de ejercicios anteriores por lo que no aplica este requisito de distribución.

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios consolidados a 30 de junio de 2025, se acuerda con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, 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.

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

En el periodo 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.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 de 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 de Ankasons Properties, S.L.U.. 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 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. SOCIEDADES MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

Las sociedades multigrupo y asociadas se incluyen en las cuentas consolidadas aplicando el método de puesta en equivalencia.

Cuando se aplica por primera vez el procedimiento de puesta en equivalencia, la participación en la sociedad se valora por el importe que el porcentaje de inversión de las sociedades del Grupo represente sobre el patrimonio neto de aquella, una vez ajustados sus activos netos a su valor razonable a la fecha de adquisición de la influencia significativa.

La diferencia entre el valor neto contable de la participación en las cuentas individuales y el importe mencionado en el párrafo anterior constituye un fondo de comercio que se recoge en la partida "participaciones puestas en equivalencia". En el caso excepcional de que la diferencia entre el importe al que la inversión esté contabilizada en las cuentas individuales y la parte proporcional del valor razonable de los activos netos de la sociedad fuese negativa, en cuyo caso, dicha diferencia se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, tras haber evaluado de nuevo la asignación de los valores razonables a los activos y pasivos de la sociedad asociada.

En general, salvo en el caso de que surja una diferencia negativa en la adquisición de influencia significativa, la inversión se valora inicialmente por su coste.

Los resultados generados por la sociedad puesta en equivalencia se reconocen desde la fecha en que se adquiere la influencia significativa.

El valor contable de la participación se modifica (aumenta o disminuye) en la proporción que corresponda a las sociedades del Grupo, por las variaciones experimentadas en el patrimonio neto de la sociedad participada desde la valoración inicial, una vez eliminada la proporción de resultados no realizados generados en transacciones entre dicha sociedad y las sociedades del Grupo.

El mayor valor atribuido a la participación como consecuencia de la aplicación del método de adquisición se reduce en ejercicios posteriores, con cargo a los resultados consolidados o a otra partida del patrimonio neto que corresponda y a medida que se deprecien, causen baja o se enajenen a terceros los correspondientes elementos patrimoniales. Del mismo modo, procede el cargo a

## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

resultados consolidados cuando se producen pérdidas por deterioro de valor de elementos patrimoniales de la sociedad participada, con el límite de la plusvalía asignada a los mismos en la fecha de primera puesta en equivalencia.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a resultados del ejercicio de la participada forman parte de los resultados consolidados, figurando en la partida "Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia". No obstante, si la sociedad asociada incurre en pérdidas, la reducción de la cuenta representativa de la inversión tendrá como límite el propio valor contable de la participación calculado por puesta en equivalencia. Si la participación hubiera quedado reducida a cero, las pérdidas adicionales, y el correspondiente pasivo se reconocerán en la medida en que se haya incurrido en obligaciones legales, contractuales, implícitas o tácitas, o bien si el Grupo hubiera efectuado pagos en nombre de la sociedad participada.

Las variaciones en el valor de la participación correspondientes a otras variaciones en el patrimonio neto se muestran en los correspondientes epígrafes del patrimonio neto conforme a su naturaleza.

La homogeneización valorativa y temporal se aplica a las inversiones asociadas en la misma forma que para las sociedades dependientes.

### 4.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance intermedio consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados recoge los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

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

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

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

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

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

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

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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

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

### **4.4. DETERIORO DE VALOR DE ACTIVOS NO FINANCIEROS**

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. 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, inflación futura y tasas de ocupación en base a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). 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.

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.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por expertos independientes, habiendo sido realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **4.5. ARRENDAMIENTOS**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los activos arrendados bajo arrendamiento operativo se incluyen en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como arrendamiento operativo representa cuotas de arrendamiento anticipadas que se amortizan durante el periodo de arrendamiento, de conformidad con el patrón de beneficios arrojado.

### **4.6. ACTIVOS 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

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

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que 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 esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

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



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### Valoración posterior

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

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

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

### Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

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



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales 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 mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

#### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### Valoración posterior

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 producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitálos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

#### Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

### (c) Activos financieros coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participante no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

### Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, o hasta que se



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

producen las siguientes circunstancias:

En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **4.7. PASIVOS FINANCIEROS**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

#### **(a) Pasivos financieros a coste amortizado**

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

#### Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **(b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos pasivos financieros cuyas condiciones contractuales 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 mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### Valoración posterior

Los pasivos 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 producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el pasivo financiero causa baja del balance.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en pasivos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos pasivos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para la baja de los pasivos financieros a coste.

#### 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).

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **4.8. 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.

### **4.9. 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.

### **4.10. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

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

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

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

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

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



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

### Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

### Valoración

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

## 4.11. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por arrendamientos 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 el alquiler. 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.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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.

### **4.12. CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE**

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de las doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación 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.

### **4.13. MEDIO AMBIENTE**

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

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

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

### **4.14. TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO**

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

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas anuales consolidadas del grupo.

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

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

### **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 Consejo de Administración 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. Los Administradores del Grupo monitorizan 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.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **(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 permutes de tipo de interés variable a fijo (véase nota 11). Estas permutes 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 permutes 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 nacionales contratados.

### **(v) Riesgo de crédito**

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

### **(vi) Riesgo de liquidez**

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

El Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 6.311 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.

**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ha sido el siguiente:

	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Otras instalaciones</b>	<b>Total Inversiones inmobiliarias</b>
<b>Saldo a 31.12.2024</b>				
Coste	305.140	417.511	17.735	740.386
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>304.175</b>	<b>330.149</b>	<b>1.939</b>	<b>636.263</b>
Altas	-	233	876	1.109
Bajas	-	-	-	-
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(3.540)	(227)	(3.766)
Deterioro de valor del ejercicio	-	-	-	-
<b>Saldo a 30.06.2025</b>	<b>-</b>	<b>(3.306)</b>	<b>649</b>	<b>(2.657)</b>
Coste	305.140	417.744	18.611	741.495
Amortización acumulada	-	(88.649)	(16.023)	(104.671)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
<b>Valor Neto Contable 30.06.2025</b>	<b>304.175</b>	<b>326.843</b>	<b>2.588</b>	<b>633.606</b>

## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fue el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
<b>Saldo a 31.12.2023</b>				
Coste	305.140	417.536	16.501	739.177
Amortización acumulada	-	(78.106)	(15.366)	(93.472)
Deterioro acumulado de valor	(1.860)	(4.339)	-	(6.199)
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>303.280</b>	<b>335.091</b>	<b>1.135</b>	<b>639.506</b>
Altas	-	-	1.234	1.234
Bajas	-	(25)	-	(25)
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.003)	(430)	(7.433)
Deterioro de valor del ejercicio	894	2.087	-	2.981
<b>Saldo a 31.12.2024</b>	<b>894</b>	<b>(4.941)</b>	<b>804</b>	<b>(3.243)</b>
Coste	305.140	417.511	17.735	740.386
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
<b>Valor Neto Contable 31.12.2024</b>	<b>304.175</b>	<b>330.149</b>	<b>1.939</b>	<b>636.263</b>

El Grupo posee dos inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024. Las inversiones inmobiliarias corresponden a los siguientes activos:

- 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). 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 2025, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 99% del total de superficie alquilable.
- 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. El inmueble es un edificio exclusivo de oficinas construido en 2010 que cuenta con 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento (196 plazas) y 24 plantas sobre rasante. A 30 de junio de 2025, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se han firmado contratos de arrendamiento que representan un 68% del total de superficie alquilable.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### a) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	633.606	675.170	636.263	675.170

De acuerdo con 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 Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor 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" 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.

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

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, el Grupo no ha reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor. La pérdida acumulada está relacionada con el edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. Dicha pérdida se fundamentó básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2023. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son períodos de flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura. A 30 de junio de 2025 la dirección y los Administradores han evaluado la suficiencia y la aplicabilidad de las hipótesis empleadas en la valoración y han estimado que a dicha fecha no se han producido cambios sustanciales que hagan modificar la valoración de los activos.

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



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	2025	2024	2025	2024
	Tasas de salida	Tasas de salida	Tasas de descuento	Tasas de descuento
Oficinas	3,75% - 4,75%	3,25% - 4,7%	5,75% - 7,75%	5,5% - 7,6%

### b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

### c) Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2025 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 23.078 miles de euros (22.651 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

### 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos cuentan con todos los seguros en vigor.

### e) Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados intermedia consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por rentas de alquiler	16.986	16.661
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos	(5.761)	(5.456)
<b>Total</b>	<b>11.225</b>	<b>11.205</b>

### 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, 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).



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

#### 7.1. ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Depósitos y fianzas	4.168	-	3.959	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.641	-	1.349
Créditos a empresas del grupo y asociadas	58.632	2.487	5.484	40.138
	<b>62.800</b>	<b>4.128</b>	<b>9.443</b>	<b>41.487</b>
<i>Activos financieros a coste</i>				
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	19.397	-	-	-
	<b>19.397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (Nota 11)</i>				
Derivados de cobertura (Nota 11)	10.184	-	10.552	-
	<b>10.184</b>	<b>-</b>	<b>10.552</b>	<b>-</b>
	<b>92.381</b>	<b>4.128</b>	<b>19.995</b>	<b>41.487</b>

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

###### *Depósitos y fianzas*

El epígrafe de Depósitos y fianzas no corriente 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.

###### *Clientes por ventas y prestación de servicios*

En el epígrafe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se registran, principalmente, saldos a cobrar con los inquilinos de los inmuebles. La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes facturados y no vencidos, los cuales la Sociedad espera recuperar.

El saldo de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a la fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

### *Créditos a empresas del grupo y asociadas*

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. Adicionalmente durante el mes de junio de 2025 se realizó una amortización parcial de 30.000 miles de euros. Dicho préstamo se prorroga anualmente y la sociedad dependiente y Megaworld Land Singapore Pte. Ltd han acordado que no se renovará el próximo vencimiento.

Los préstamos concedidos devengan un tipo de interés acorde al mercado.

A 30 de junio de 2025 el importe total del préstamo concedido asciende a 4.723 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 654 miles de euros.

Adicionalmente, el 3 de marzo de 2025, la sociedad dependiente, Torre Emperador Castellana, S.A.U. firmó un préstamo con la Sociedad del Grupo Alliance Global Investments SLU por importe máximo de 2.500 miles de euros de los cuales a 30 de junio de 2025 se han dispuesto 2.000 miles de euros.

Adicionalmente, el 8 de junio de 2021, Ankasons 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. Durante el mes de junio de 2025 se realizó una amortización parcial de 5.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2025 el importe total del préstamo concedido asciende a 526 miles de euros y los intereses devengados no cobrados a 42 miles de euros. (244 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

### b) Activos financieros a coste

#### *Participaciones puestas en equivalencia*

La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. representativas del 50% de su capital social. Dicha adquisición no ha requerido aumento de capital, habiendo sido financiada con fondos propios. A fecha de cierre se mantiene el control conjunto con otra sociedad tenedora del otro 50% del capital



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Torre Caleido, S.A. tiene por objeto exclusivo la realización de todas las actividades necesarias para la ejecución del contrato de constitución y cesión de un derecho de superficie sobre la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela propiedad del Ayuntamiento de Madrid, parcela P-5 del Área de Planeamiento Remitido (APR) 08.04 "Ciudad Deportiva", situada en el Paseo de la Castellana 259-E, para la construcción y explotación de uno o varios edificios con usos dotacionales, asociados o complementarios permitidos por el planeamiento.

- c) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

### *Instrumentos financieros derivados*

El epígrafe de inversiones financieras, derivados no corriente, 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).

## 7.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de activos por vencimiento a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en miles de euros):

### 30 de junio de 2025

	Miles de euros							
	Activos financieros						Años posteriores	Total
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	jun-30			
<b>Inversiones financieras</b>								
Derivados financieros	-	-	-	9.090	-	1.094	<b>10.184</b>	
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	-	19.397	<b>19.397</b>	
Fianzas y depósitos	448	205	685	291	470	2.069	<b>4.168</b>	
<b>Créditos y partidas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.641	-	-	-	-	-	<b>1.641</b>	
Créditos a empresas del grupo y asociadas	2.487	-	-	-	-	58.632	<b>61.119</b>	
<b>Total</b>	<b>4.576</b>	<b>205</b>	<b>685-</b>	<b>9.381</b>	<b>470</b>	<b>81.191</b>	<b>96.509</b>	

### 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros							
	Activos financieros						Años posteriores	Total
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29			
<b>Inversiones financieras</b>								
Derivados financieros	-	-	-	-	-	10.552	<b>10.552</b>	
Fianzas y depósitos	-	866	94	1.983	803	213	<b>3.959</b>	
<b>Créditos y partidas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349	-	-	-	-	-	<b>1.349</b>	
Créditos a empresas del grupo y asociadas	40.138	-	-	-	-	5.484	<b>45.622</b>	
<b>Total</b>	<b>41.487</b>	<b>866</b>	<b>94</b>	<b>1.983</b>	<b>803</b>	<b>16.249</b>	<b>61.482</b>	



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2025 asciende a 12.081 miles de euros (6.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 entonces 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 ascendía a 71.103 miles de euros, dividido en 71.103.406 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente el 7 de junio de 2022, el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad 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.

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

De esta forma a 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

Tal como se menciona en la nota 1, con fecha 19 de diciembre de 2022, Emperador Properties SOCIMI, S.A. paso a tener sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs – MAB - SOCIMIs). El valor de cotización a 31 de diciembre de 2024 y a 30 de junio de 2025 es de 4,20 euros por acción.

#### **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.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

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 2024 y a 30 de junio de 2025 la reserva legal todavía no se encuentra completamente dotada.

c) Autocartera

A 30 de junio de 2025 la sociedad mantiene acciones propias por un valor de 10 miles de euros, adquiridas con fecha 27 de octubre de 2022. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 la sociedad dominante ha procedido a la venta de acciones propias por importe de 125 miles de euros.

d) Resultado del periodo atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue (en miles de euros):

Sociedad	30/06/2025		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	6.080	(6.482)	(402)
Ankasons Properties, S.L.U.	(237)	-	(237)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	1.781	(568)	1.213
<b>Total</b>	<b>7.624</b>	<b>(7.050)</b>	<b>574</b>

Sociedad	31/12/2024		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.	(271)	(45)	(316)
Ankasons Properties, S.L.U.	2.860	14	2.874
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	4.030	32	4.061
<b>Total</b>	<b>6.619</b>	<b>-</b>	<b>6.619</b>

## **10. PASIVOS FINANCIEROS**

### **10.1. PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

La composición de las partidas incluidas en este epígrafe en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con entidades de crédito	339.098	4.369	296.405	10.020
Otros pasivos financieros	6.582	-	6.105	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.914	-	6.450
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	-	960	-	125
<b>Total pasivos</b>	<b>345.680</b>	<b>10.243</b>	<b>302.510</b>	<b>16.595</b>

### *Deudas con entidades de crédito*

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” recoge tres préstamos formalizados el 30 de mayo de 2019 y el 21 de marzo de 2022 con CaixaBank, S.A. y el 11 de junio de 2025 con BBVA, cuyo coste amortizado a 30 de junio de 2025 es de 235.270 miles de euros, 68.196 miles de euros y 40.000 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. Con fecha 11 de noviembre de 2024 se formalizó una refinanciación de la deuda por la sociedad dependiente Ankasons Properties SLU. La nueva financiación está compuesta por dos tramos; el tramo A cuyo importe asciende a 63.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato y el tramo B cuyo importe asciende a 5.500 miles de euros. El préstamo vence el 21 de noviembre de 2029, con una prórroga de dos años más. El tipo de interés aplicable es de Euribor a 6 meses + 1,95% con una amortización anual del 1%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.601 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 306 miles de euros.

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 4,96%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 4.107 miles de euros siendo el impacto de la cobertura de flujos de efectivo positiva por importe de 1.755 miles de euros.

El tercero de los préstamos, formalizado por la sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., está compuesto por un principal de 40.000 miles de euros. El tipo de interés aplicable es el Euribor a tres meses + 1,70%. A 30 de junio de 2025 ha devengado intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 54 miles de euros. Este préstamo se ha dispuesto con el objetivo de financiar a corto plazo la compra de las acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A., descrita en la nota 7.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Las dos primeras operaciones están sujetas al cumplimiento de ratios financieros:

Ratio de cobertura superior al 1,1x del servicio de la deuda definido contractualmente como "Debt Service Coverage Ratio" (DCSR o Ratio de cobertura de servicio de la deuda) siendo el ratio entre el Flujo de Caja Libre y el Servicio de la Deuda para cualquier periodo pertinente (sobre una base móvil de doce (12) meses -considerando el periodo anterior de doce (12) meses finalizado en esa fecha).

LTV (loan to value) inferior al 60% del valor del activo, definido contractualmente como la Utilización (entendiéndose como utilización el importe pendiente de préstamo) como porcentaje del valor de mercado del Inmueble (determinado de acuerdo con la Tasación más reciente del Inmueble en ese momento).

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se cumplían ambos ratios financieros.

### *Otros pasivos financieros*

El epígrafe de "otros pasivos financieros" recoge tanto a 31 de diciembre de 2024 como a 30 de junio de 2025 "Fianzas y depósitos" recibidas por los contratos de arrendamiento de los inmuebles descritos en la nota 6, las cuales se devolverán una vez finalizados y no renovados por los mismos.

### *Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de pago por gastos relacionados con los gastos de explotación asociados a las rentas de los inmuebles del Grupo.

## 10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La clasificación de pasivos por vencimiento a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en miles de euros):

### 30 de junio de 2025

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras</b>						
Deudas con entidades de crédito	4.369	44.496	4.496	224.525	65.581	343.467
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	6.582	6.582
<b>Débitos y partidas a pagar</b>						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.914	-	-	-	-	4.914
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	960	-	-	-	-	960
Total	10.243	44.496	4.496	224.525	72.163	355.923



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	dic-25
<b>Inversiones financieras</b>						
Deudas con entidades de crédito	10.020	70.557	6.200	6.200	213.448	10.020
Otros pasivos financieros	-	540	57	558	4.950	-
<b>Débitos y partidas a pagar</b>						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.450	-	-	-	-	6.450
Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	125	-	-	-	-	125
<b>Total</b>	<b>16.595</b>	<b>71.097</b>	<b>6.257</b>	<b>6.758</b>	<b>218.398</b>	<b>16.595</b>

### 10.3. APLAZAMIENTO DEL PAGO A PROVEEDORES

*Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.*

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios terminados el 30 de junio 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2025	2024
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	105,78	85,88
Ratio de operaciones pagadas	49,43	54,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	224,37	310,39
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	7.805	14.698
Total pagos pendientes	3.709	2.033

De acuerdo con la Ley 15/2010 sobre morosidad, modificada por la Ley 31/2014, se informa que a cierre de 30 de junio de 2025 y 2024 no existen importes pendientes de pago a los proveedores cuyo plazo de pago sea superior a 60 días.

## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	30/06/2025	31/12/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	560	1.161
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	78%	72%
Volumen (miles de euros)	30/06/2025	31/12/2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.123	10.631
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	65%	66%

### 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2025 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nocial	Miles de euros	
		Valor razonable	Activo no corriente
		30/06/2025	
Permutas de tipo de interés	290.360	9.115	
Total derivados de cobertura	290.360	9.115	

A 30 de junio de 2025 los derivados cubren el 100% del nocial del préstamo de la sociedad Torre Emperador Castellana, S.A.U. por importe de 236.220 miles de euros y el 77,01% del Tramo A del nocial del préstamo de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. por importe de 49.060 miles de euros.

El detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

Derivados de cobertura <i>Coberturas de los flujos de efectivo</i>	Importe nocial	Miles de euros	
		Valor razonable	Activo no corriente
		30/06/2024	
Permutas de tipo de interés	290.360	18.249	
Total derivados de cobertura	290.360	18.249	

#### (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.

## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Los activos por derivados a 30 de junio de 2025 recogen el valor razonable de los contratos de permute 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 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 permutes financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. Todas las permutes 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 2025 el importe total de las coberturas de los flujos de efectivo que ha sido reconocido en patrimonio neto (neto de efecto impositivo) asciende a 9.115 miles de euros (18.249 miles de euros en 2024).

El Grupo efectúa el test de efectividad de la cobertura contable al cierre del ejercicio.

## 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Activos</b>				
Activo por impuesto corriente	-	193	-	193
Otros créditos con las AA.PP.	-	447	-	347
	-	640	-	540
<b>Pasivos</b>				
Otras deudas con las AA.PP.	-	128	-	348
	-	128	-	348

El Grupo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2021 – 2024 de todos los 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, los



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Administradores de la Sociedad dominante consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

Con fecha 30 de junio de 2022, se recibió 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 emitió diligencia en la cual se comunicó que durante un proceso de inspección al anteriormente mencionado grupo fiscal 058/85, se puso 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 consideró necesarias en comparecencia antes del 28 de septiembre de 2022.

Con fecha 5 de Julio de 2023, la Administración Tributaria emitió diligencia en la cual se comunica acuerdo de liquidación que incluyó la carta de pago de la misma por importe de 4.044 miles de euros. Dicho pago se hizo efectivo en 2024, manteniéndose abiertos diferentes medios para recuperar su importe.

El contrato de Compraventa de Torre Espacio Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluía 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.

### **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.

Por los motivos indicados en el apartado anterior, no figuran reservas de los períodos 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.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

**Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025**

- 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% de activos así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Emperador Properties SOCIMI, S.A. 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. Tal como se menciona en la nota 7 de activos financieros, la condonación parcial del crédito mantenido con el accionista que se ha realizado contra reservas voluntarias refiere a reservas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### 14. INGRESOS Y GASTOS

#### 14.1. INGRESOS

##### a) Importe neto de la cifra de negocios por categoría

El importe neto de la cifra de negocios ha sido generado íntegramente en el territorio nacional español y corresponde fundamentalmente a ingresos de rentas de alquiler de los inmuebles propiedad del Grupo:

	30/06/2025	%	30/06/2024	%
Ingresos por rentas de alquiler	16.986	100%	16.661	100%
<b>Total</b>	<b>16.986</b>	<b>100%</b>	<b>16.661</b>	<b>100%</b>

##### 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Barcelona	3.868	3.911
Madrid	13.118	12.750
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16.986</b>	<b>16.661</b>

#### 14.2. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 adjunta, es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Arrendamientos y cánones	24	2
Reparaciones y conservación	1.612	1.564
Servicios de profesionales independientes	2.958	1.685
Primas de seguros	22	245
Servicios bancarios y similares	1	30
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	36	34
Suministros	1.271	847
Otros servicios	1.108	1.102
Tasas y tributos	1.890	2.149
<b>Total</b>	<b>8.923</b>	<b>7.656</b>

#### 14.3. GASTOS DE PERSONAL

A 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024, el Grupo no cuenta con personal en plantilla.

## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **14.4. RESULTADO FINANCIERO**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 adjunta, es la siguiente:

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos de créditos a corto plazo con empresas del grupo y asociadas	558	397
Otros ingresos financieros	36	33
Coberturas de flujos de efectivo	2.062	4.453
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>2.656</b>	<b>4.883</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de préstamos con entidades de crédito	(6.407)	(8.763)
<b>Total gastos financieros:</b>	<b>(6.407)</b>	<b>(8.763)</b>
<b>Resultado financiero:</b>	<b>(3.751)</b>	<b>(3.880)</b>

### **15. CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS**

#### **a) Contingencias**

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias (salvo lo mencionado en la nota 12) 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado avales a terceros.

### **16. COMPROMISOS**

#### **a) Compromisos de compraventa**

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 las Sociedades tienen 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:



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Hasta un año	22.357	22.867
Entre uno y cinco años	86.898	98.635
Más de cinco años	55.070	28.416
	<b>164.325</b>	<b>149.918</b>

### 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones con partes vinculadas son las siguientes:

a) **Transacciones realizadas durante el periodo con sociedades del grupo y partes vinculadas**

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

(Miles de Euros)	30/06/2025		30/06/2024	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	154	1.397	290	1.358
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	517		397	-
Alliance Global Investment S.L.	41			
<b>TOTAL</b>	<b>712</b>	<b>1.397</b>	<b>687</b>	<b>1.358</b>

El 23 de junio de 2022, con efecto 1 de enero de 2022, el Grupo suscribió tres contratos de gestión con la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A., sociedad vinculada al Grupo a través del Accionista Único de la Sociedad Dominante del mismo, La comisión de gestión asciende a 1.397 miles de euros más IVA mensuales a 30 de junio de 2025 (2.719 miles de euros mensuales en el ejercicio 2024).

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



## Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### 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)	30/06/25		31/12/24	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<b>No corrientes</b>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd			5.484	-
Torre Caleido SA	58.631			
<b>Corrientes</b>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	5.945	-	40.138	-
Global One Real Estate S.A.	437			-
Alliance Global Investments SL	2.000			
<b>Total</b>	67.013	-	45.622	-

A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd por importe de 2.488 miles de euros de los cuales 2.281 miles de euros se corresponden con el principal del préstamo y el saldo restante con intereses devengados no cobrados.

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

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

Ningún miembro del Consejo de Administración ha recibido retribuciones por ningún concepto, ni se le ha concedido anticipos o créditos, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

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 2025 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 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.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024, las funciones de la misma se ven delegadas en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y en personal empleado en la sociedad Global One Real Estate Spain, S.A. que presta al Grupo servicios de gestión. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

## **18. RETRIBUCIONES A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

### **a) Retribución al personal de alta dirección**

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., estaba formado por 5 miembros (4 hombres y 1 mujer).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, no se ha devengado importe alguno en concepto de remuneración o retribución de cualquier tipo a los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, ni en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni en el ejercicio 2024, se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito o anticipo alguno a ningún miembro del Consejo de Administración ni existen saldos con ellos. Tampoco han sido contratados seguros de responsabilidad a ningún miembro del Consejo de Administración. Asimismo, no se han contraído obligaciones a título de garantía por cuenta de los administradores.



## **Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

### **19. INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

La actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo no es agresiva con el medio ambiente. 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 AUDTORES DE CUENTAS**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por PwC Auditores, S.L. y su red han sido los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Servicios de auditoría de cuentas</b>		
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	-	61
<b>Otros servicios distintos de auditoría</b>		
Otros servicios prestados por otras entidades de la red de PwC	14	19
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>80</b>

\*No hay servicios fiscales

### **21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se han producido hechos significativos con posterioridad al 30 de junio de 2025.



**Emperador Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 18 de Octubre de 2025 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los Estados Financieros Intermedios consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

**El Consejo de Administración**



D. Andrew-Chong Buan-Lim Tan (Presidente) *AT*



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente) *AT*



Dña. Katherine Lim Tan (Consejera) *AT*



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



D. Juan Cortés Vilardell (Vicesecretario)

Madrid, a 18 de octubre de 2025

**ANEXO II. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPERADOR PROPERTIES  
SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO  
DINERARIAS**

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”), el Consejo de Administración de EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) ha procedido a formular y suscribir el presente informe, con el objeto de describir (i) las aportaciones no dinerarias proyectadas en el seno de la ampliación de capital propuesta en la Sociedad; (ii) su valoración; (iii) las personas que hayan de efectuarlas; (iv) el número de acciones que hayan de emitirse; (v) la cuantía del aumento de capital; y (vi) las garantías adoptadas para la efectividad del aumento de capital.

Asimismo, como consecuencia de la operación pretendida y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 286 LSC, el Consejo de Administración de la Sociedad propone en el presente informe la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social de esta, de cara adaptarlo para reflejar el nuevo capital social con el que contará la Sociedad tras la ampliación de capital propuesta, incluyendo la justificación de la modificación estatutaria propuesta.

#### 1. Justificación de la propuesta de aumento de capital

- 1.1. La Sociedad es propietaria de 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 128.000, ambas inclusive, representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.462, folio 127, hoja M-602309, con domicilio en Paseo de la Castellana 259 D - Planta 28 – Torre Emperador, 28046, Madrid, y con N.I.F. número A-87287223 (“Torre Caleido”).
- 1.2. Dichas acciones han sido compradas y adquiridas por la Sociedad a Tower Capital 2000, S.L. el 11 de junio de 2025, en virtud de escritura de elevación a público de contrato de compraventa de acciones otorgada en dicha fecha ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Manrique Plaza, bajo el número 2.167 de su protocolo (el “Título de Propiedad de Emperador”).
- 1.3. Por su parte, Alliance Global Investments Spain, S.L.U. (“AGIS”), ostenta la titularidad de las restantes 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, representativas del otro 50% del capital social de Torre Caleido.
- 1.4. AGIS es titular de dichas acciones en virtud de (i) una escritura de compraventa de 125.440 acciones (numeradas de la 130.561 a la 256.000) otorgada por Global One Real Estate, S.A., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 20 de abril de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.015 de su orden de protocolo; y (ii) un contrato privado de compraventa de 2.560 acciones (numeradas de la 128.001 a la 130.560) suscrito por Promociones y Propiedades Inmobiliarias

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Informe del Consejo de Administración

Justificación y detalle del aumento de capital de EPSA

El 1 de octubre de 2025

EPSA-INFORMECONADM-2025-09-65

Espacio, S.L.U., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 19 de noviembre de 2021 y elevado a público el 21 de abril de 2022 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, en sustitución de D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.374 de su orden de protocolo (los “**Títulos de Propiedad de AGIS**”).

- 1.5. En este contexto, con el objetivo de que la Sociedad se convierta en accionista único de Torre Caleido, se propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la formalización de un aumento de capital por aportaciones no dinerarias (el “**Aumento de Capital**”), con el fin de que AGIS, mediante la aportación de las Acciones Objeto de Aportación (tal y como este término se define a continuación) y la aportación de la totalidad del Préstamo Participativo (tal y como este término se define a continuación), suscriba nuevas acciones de la Sociedad por un precio de emisión de 1 euro por acción (las “**Nuevas Acciones**”), desembolsando su valor nominal en su totalidad en virtud de la aportación propuesta.

## 2. Descripción de las aportaciones proyectadas

- 2.1. Con ocasión del Aumento de Capital propuesto, AGIS aportará:

- (i) 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido, adquiridas en virtud de los Títulos de Propiedad de AGIS (las “**Acciones Objeto de Aportación**”).

Las Acciones Objeto de Aportación se encuentran pignoradas en su totalidad en favor de CaixaBank, S.A., en virtud de la póliza de prenda sobre acciones suscrita el 21 de abril de 2022 entre AGIS, CaixaBank, S.A. y Espacio Caleido, S.A. (anterior denominación de Torre Caleido), ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 51 de su protocolo. Se deja constancia de que el 4 de agosto de 2025 se ha solicitado a CaixaBank, S.A., con carácter previo al Aumento de Capital, la autorización correspondiente para proceder a su ejecución, habiéndose obtenido la autorización expresa de CaixaBank, S.A. para ejecutar y formalizar el Aumento de Capital el 8 de septiembre de 2025.

- (ii) Los derechos de crédito y la posición contractual derivados de un préstamo participativo otorgado por AGIS a Torre Caleido por un importe máximo de 60.600.000 € en virtud de contrato de préstamo participativo suscrito entre AGIS, como prestamista, y Torre Caleido, como prestatario, de fecha 13 de marzo de 2017, conforme el mismo ha sido novado en cada momento (el “**Préstamo Participativo**”). El saldo pendiente del Préstamo Participativo a fecha 30 de junio de 2025 asciende a 56.446.159,99 €.

### 3. Valoración de las aportaciones e informe de experto independiente

3.1. A efectos del Aumento de Capital propuesto en la Sociedad, el valor atribuido a las diferentes aportaciones no dinerarias es el siguiente:

(i) Las Acciones Objeto de Aportación se valoran, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CENTIMOS (19.368.632,16 €), que se corresponden con 4.842.158 acciones de la Sociedad que AGIS tiene previsto suscribir y desembolsar en su totalidad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 106.897.928, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por acción y con una prima de emisión de CATORCE MILLONES CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS (14.111.540 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por acción.

A efectos de valorar las Acciones Objeto de Aportación, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el valor atribuido como precio de compraventa a las 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 128.000, ambas inclusive, representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, adquiridas por la Sociedad, como comprador, a Tower Capital 2000, S.L., como vendedor, bajo el Título de Propiedad de Emperador.

(ii) El Préstamo Participativo se valora, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), que se corresponde con 14.526.474 acciones de la Sociedad que AGIS tiene previsto suscribir y desembolsar en su totalidad, numeradas correlativamente de la 106.897.929 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por acción y con una prima de emisión de CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (42.334.620,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por acción.

A efectos de valorar el Préstamo Participativo, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el importe correspondiente al principal más intereses pendientes de amortización bajo el Préstamo Participativo a 30 de junio de 2025.

- 3.2. Se hace constar expresamente que las aportaciones no dinerarias antes referidas se corresponden con una efectiva aportación patrimonial, respetándose el principio de integridad o efectividad del capital social.
- 3.3. En fecha 11 de julio de 2025, se solicitó al Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 y ss. de la LSC, la designación de un experto independiente para la elaboración del preceptivo informe sobre la ampliación de capital propuesta. El Registro Mercantil designó como experto a la firma BDO Auditores, S.L.P., quien emitirá el correspondiente informe en cumplimiento de la normativa legal aplicable. Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas con carácter previo a la celebración de la Junta General en la que se deberá aprobar el Aumento de Capital.

#### **4. Personas que han de efectuar la aportación**

- 4.1. Alliance Global Investments Spain, S.L.U., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de España, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.212, Folio 102, Hoja M-650742 y titular del NIF B-87868733, efectuará totalmente la aportación no dineraria propuesta a la Sociedad, como titular de las Acciones Objeto de Aportación y de los derechos de créditos derivados del Préstamo Participativo.

#### **5. Cuantía del aumento y número de acciones que han de emitirse a cambio de la aportación no dineraria**

- 5.1. Como contraprestación a las aportaciones no dinerarias anteriormente descritas, se prevé una ampliación de capital en virtud de la cual en la Sociedad se emitan un total de 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.
- 5.2. Como consecuencia de lo anterior, AGIS suscribirá 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad.
- 5.3. En virtud de lo anterior, se propone aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (19.368.632 €), con una prima de emisión total de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €). En

consecuencia, el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cuantía de CIENTO DOS MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS (102.055.770 €), quedará fijado en la cuantía de CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS (121.424.402 €).

## 6. Derecho de suscripción preferente

- 6.1. A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan de derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en virtud del Aumento de Capital.

## 7. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social

- 7.1. Con la ejecución del Aumento de Capital descrito, se hará necesaria la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad para reflejar el nuevo importe del capital social, para lo que se propone la siguiente redacción:

### ***“ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL***

*El capital social se cifra en CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS (121.424.402 €), dividido en CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS (121.424.402) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 121.424.402, 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.”*

- 7.2. Dicha modificación estatutaria encuentra su justificación en la necesidad de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad para reflejar el nuevo capital social con el que contará la Sociedad tras el Aumento de Capital aquí propuesto.

## 8. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento

- 8.1. No se ha adoptado ningún tipo de garantía adicional para la efectividad del Aumento de Capital debido a que la transmisión de las aportaciones no dinerarias descritas en este informe se producirá de forma efectiva y simultánea al desembolso y asunción de las 19.368.632 nuevas acciones de la Sociedad que hayan de crearse a través del Aumento de Capital.

9. **Propuesta de acuerdo para la aprobación del Aumento de Capital por la Junta General de Accionistas de la Sociedad**

- 9.1. El texto íntegro de la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad es el siguiente:

*"Primero.- Aprobación del aumento de capital social de la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias*

*A la vista del informe justificativo del Consejo de Administración emitido el 1 de octubre de 2025 al efecto y puesto a disposición de los accionistas desde la convocatoria de la Junta General de Accionistas (el "Informe"), se acuerda aprobar un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias en virtud del cual en la Sociedad emitirá un total de 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.(el "Aumento de Capital").*

*(i) Cuantía del Aumento de Capital, número y valor de las acciones a emitir*

*Se acuerda aumentar el capital de la Sociedad en un importe de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (19.368.632 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 19.368.632 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (las "Nuevas Acciones"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y que atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.*

*(ii) Contravalor del Aumento de Capital: detalle de las aportaciones no dinerarias*

*Las Nuevas Acciones son suscritas íntegramente por Alliance Global Investments Spain, S.L.U., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de España, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al*

Tomo 36.212, Folio 102, Hoja M-650742 y titular del NIF B-87868733 ("AGIS"), y son desembolsadas íntegramente mediante:

- a. la aportación de 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido, S.A. ("Torre Caleido"), adquiridas en virtud de (i) una escritura de compraventa de 125.440 acciones (numeradas de la 130.561 a la 256.000) otorgada por Global One Real Estate, S.A., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 20 de abril de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.015 de su orden de protocolo; y (ii) un contrato privado de compraventa de 2.560 acciones (numeradas de la 128.001 a la 130.560) suscrito por Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 19 de noviembre de 2021 y elevado a público el 21 de abril de 2022 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, en sustitución de D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.374 de su orden de protocolo (las "Acciones Objeto de Aportación"); y
- b. un préstamo participativo valorado en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), en virtud de contrato de préstamo participativo suscrito entre AGIS, como prestamista, y Torre Caleido, como prestatario, de fecha 13 de marzo de 2017, conforme el mismo ha sido novado en cada momento (el "Préstamo Participativo");

en los términos previstos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital y 168.3 del Reglamento del Registro Mercantil.

**(iii) Valoración de las aportaciones no dinerarias e informe de experto independiente**

El valor total de las aportaciones acordado entre la Sociedad y AGIS asciende a la cantidad de SETENTA Y CINTO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (75.814.792,15 €), conforme a la siguiente distribución:

- (i) Las Acciones Objeto de Aportación se valoran, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CENTIMOS (19.368.632,16 €), que se corresponden con 4.842.158 Nuevas Acciones, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 106.897.928, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por Nueva Acción y con una prima de emisión de CATORCE MILLONES CIENTO ONCE

*MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS (14.111.540 €) por la totalidad de las Nuevas Acciones a suscribir por AGIS como contravalor por la aportación de las Acciones Objeto de Aportación, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción.*

- (ii) *El Préstamo Participativo se valora, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), que se corresponde con 14.526.474 Nuevas Acciones, numeradas correlativamente de la 106.897.929 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por Nueva Acción y con una prima de emisión de CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (42.334.620,15 €) por la totalidad de las Nuevas Acciones a suscribir por AGIS como contravalor por la aportación del Préstamo Participativo, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción.*

*Este valor ha sido descrito en el Informe, el cual se ha puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, además del informe emitido por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil de Madrid, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil, que confirma que el valor razonable de las aportaciones se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las Nuevas Acciones que se emitirán como contraprestación del Aumento de Capital.*

(iv) *Desembolso de las Nuevas Acciones: tipo y prima de emisión*

*Las Nuevas Acciones se encuentran libres de cargas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las Nuevas Acciones las aportaciones no dinerarias que se detallan en el apartado (ii) del presente acuerdo.*

*Las Nuevas Acciones se emiten con una prima de emisión por un importe global de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €), esto es de 2,91430805 euros por acción, de tal modo que la suma del valor nominal de las Nuevas Acciones y del importe de la prima de emisión asciende a 3,91430805 euros cada una.*

*El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las Nuevas Acciones es íntegramente desembolsado mediante las aportaciones no dinerarias que se indican en el apartado (iii) del presente acuerdo.*

(v) *Inexistencia de derecho de suscripción preferente*

*No existe derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emiten en virtud del presente el Aumento de Capital, por no ser este con cargo a aportaciones dinerarias, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.*

(vi) *Admisión a negociación de las Nuevas Acciones*

*En virtud de la presente, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la admisión a negociación en mercados oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.*

*Segundo.- Delegación de facultades*

*Se acuerda por unanimidad facultar a los miembros del órgano de administración de la Sociedad para que cualquiera de ellos, individual y solidariamente, realice cuantos actos sean necesarios o complementarios para la ejecución de los anteriores acuerdos y, especialmente, para*

- (i) *en un plazo de [3] meses, ejecutar el presente Aumento de Capital mediante la comparecencia ante el Notario Público de su elección con el fin de otorgar la correspondiente escritura de elevación a público de los citados acuerdos y otorgando los documentos adicionales o necesarios que se precisen a tal efecto, incluyendo su ratificación y/o subsanación, hasta la definitiva inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, según proceda; y*
- (ii) *realizar cualesquiera actuaciones, en los términos más amplios, relacionadas con la incorporación de las Acciones Objeto de Aportación de la Sociedad al BME Growth.”*

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 1 de octubre 1 de 2025, de acuerdo con los artículos 300 y 286 de la LSC y demás legislación concordante.

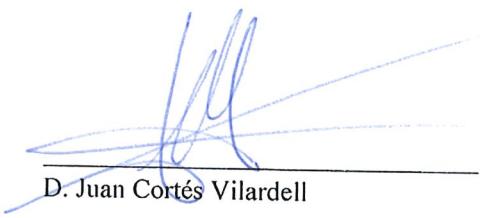
[Sigue página de firmas]



D. Andrew Chong Buan Lim Tan



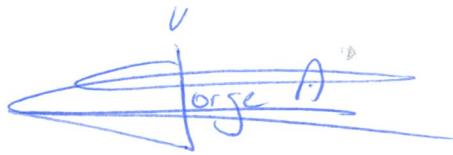
D. Kevin Andrew Lim Tan



D. Juan Cortés Vilardell



Dña. Katherine Lim Tan



D. Jorge Domecq Bohórquez

**ANEXO III. INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A APORTACIONES NO DINERARIAS**

# **Informe de experto independiente en relación con el aumento de capital de Emperador Properties SOCIMI, S.A. por aportación no dineraria en el supuesto del Artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital**

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

Madrid, 6 de octubre de 2025

**CONFIDENCIAL**

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE  
EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. POR APORTACIÓN NO DINERARIA EN EL SUPUESTO  
DEL ARTÍCULO 67 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN**
- 3. VALORACIÓN DE LA APORTACIÓN NO DINERARIA Y AUMENTO DE CAPITAL A EMITIR  
COMO CONTRAPARTIDA**
- 4. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE NUESTRO TRABAJO**
- 5. ASPECTOS RELEVANTES SOBRE NUESTRO TRABAJO**
- 6. CONCLUSIÓN**

**ANEXO: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI,  
S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS**

Al Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A.:

## 1. Introducción

De acuerdo con nuestra designación como experto independiente por parte de D. Manuel Vargas-Zúñiga Juanes, Registrador Mercantil XX de Madrid, para la emisión de un informe de experto independiente, en relación con lo establecido en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital”), y de conformidad con lo que establecen los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente informe sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias a favor de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (“Emperador Properties” o la “Sociedad”), en contrapartida al aumento de capital social que tiene previsto llevar a cabo esta última, correspondiente al expediente 323/25.

## 2. Descripción general de la operación

### 2.1. Antecedentes y propósito de la Aportación No Dineraria

Emperador Properties es una sociedad anónima de nacionalidad española, constituida el 16 de octubre de 2019, que junto a sus sociedades dependientes tiene como actividad principal la adquisición y gestión, mediante arrendamientos a terceros, de inversiones inmobiliarias de su propiedad (edificios de oficinas y otros inmuebles). Con fecha 3 de septiembre de 2021 se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizadas de Inversión Inmobiliaria).

Las acciones/títulos de Emperador Properties están admitidos a cotización en el BME MTF Equity, en el segmento BME Growth, desde el 22 de diciembre de 2022.

El principal accionista de Emperador Properties es la sociedad singapurense Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd., que ostenta el 99,04% de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad es propietaria de 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 128.000, ambas inclusive, representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, S.A. (“Torre Caleido”), sociedad constituida en Madrid el 11 de mayo de 2015, inicialmente bajo la denominación Icono Torre Vida, S.A., que fue modificada posteriormente a Espacio Caleido, S.A. en diciembre de 2016 y, finalmente, a su denominación actual en julio de 2022.

Torre Caleido tiene por objeto exclusivo la ejecución del contrato de constitución y cesión de un derecho de superficie por un periodo de 75 años sobre la parcela P-5 del APR 08.04 “Ciudad Deportiva”, propiedad del Ayuntamiento de Madrid, para la construcción y explotación de uno o varios edificios destinados a usos dotacionales permitidos por el planeamiento urbanístico. En desarrollo de su objeto social, realiza la explotación del complejo “Caleido”, un proyecto de usos mixtos (educación, sanitario y comercial) ubicado en el Paseo de la Castellana 259-E, mediante arrendamiento, cesión de uso, enajenación u otras formas de disposición, total o parcial.

Las acciones que Emperador Properties ostenta en Torre Caleido fueron adquiridas a la mercantil Tower Capital 2000, S.L. (“Tower Capital”) el 11 de junio de 2025, junto con el importe pendiente

de un préstamo participativo que la vendedora ostentaba frente a Torre Caleido, ambos por un precio total de 76.000.000 euros.

Por su parte, Alliance Global Investments Spain, S.L.U. (“AGIS”), una sociedad vinculada en términos de propiedad con Emperador Properties, ostenta la titularidad de las restantes 128.000 acciones de Torre Caleido, representativas del otro 50% de su capital social (las “Acciones”). Asimismo, AGIS posee un derecho de crédito frente a Torre Caleido derivado de un préstamo participativo otorgado a la misma (el “Préstamo Participativo”).

En este contexto, con el objetivo de que Emperador Properties se convierta en accionista único de Torre Caleido, se tiene previsto someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad la formalización de un aumento de capital por aportaciones no dinerarias, con el fin de que AGIS, mediante la aportación de las Acciones y de la totalidad del Préstamo Participativo (la “Aportación No Dineraria”), suscriba nuevas acciones de la Sociedad por un precio de emisión de 1,00 euro por acción, desembolsando su valor nominal en su totalidad en virtud de la aportación propuesta.

## **2.2. Identificación de los participantes en la Aportación No Dineraria**

Los datos identificativos de los participantes en la operación son los siguientes:

- Sociedad receptora:
  - Emperador Properties SOCIMI, S.A.: es una sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39.769, folio 83, hoja M-706670, inscripción 1<sup>a</sup>, y con número de identificación fiscal A-88501051.
- Sociedad aportante:
  - Alliance Global Investments Spain, S.L.U.: es una sociedad de nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.212, folio 102, hoja M-650742, y con número de identificación fiscal B-87868733.

## **2.3. Descripción de la Aportación No Dineraria**

La Aportación No Dineraria por parte de AGIS a favor de Emperador Properties consiste en los siguientes bienes:

- (i) Las Acciones: 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido.
- (ii) El Préstamo Participativo: los derechos de crédito y la posición contractual que AGIS posee frente a Torre Caleido en virtud del contrato de préstamo participativo suscrito entre ambos con fecha de 13 de marzo de 2017, y conforme al mismo novado en cada momento.

### 3. Valoración de la Aportación No Dineraria y aumento de capital como contrapartida

#### 3.1. Valoración de la Aportación No Dineraria

A efectos del aumento de capital propuesto en la Sociedad, el valor atribuido por los Administradores de Emperador Properties a los bienes que conforman la Aportación No Dineraria es el siguiente:

- (i) Las Acciones se han valorado en 19.368.632,16 euros.

Para valorar las Acciones, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el valor atribuido como precio de compraventa a las 128.000 acciones de Torre Caleido adquiridas por la Sociedad a Tower Capital con fecha 11 de junio de 2025.

- (ii) El Préstamo Participativo se ha valorado en 56.446.159,99 euros.

Para valorar el Préstamo Participativo, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el importe correspondiente al principal más intereses pendientes de amortización bajo el Préstamo Participativo a 30 de junio de 2025.

#### 3.2. Aumento de capital en Emperador Properties

Emperador Properties llevará a cabo un aumento de capital por importe nominal de un total de 19.368.632,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 19.368.632 nuevas acciones, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.202, ambas inclusive, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con una prima de emisión de 2,91430805 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 56.446.160,15 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, el aumento de capital se realizará por un importe total de 75.814.792,15 euros, el cual se suscribe mediante la Aportación No Dineraria que realizará AGIS.

Tanto el mencionado valor nominal de las acciones nuevas creadas como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados por AGIS como consecuencia de la Aportación No Dineraria descrita en el apartado 2.3 anterior.

Según lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los actuales accionistas de la Sociedad no gozan de derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital.

### 4. Alcance y procedimientos de nuestro trabajo

Nuestro trabajo se ha llevado a cabo mediante la realización de los procedimientos que se describen a continuación:

- Obtención/acceso a la siguiente información:
  - Documento de solicitud de nombramiento de experto independiente presentado en el Registro Mercantil de Madrid por Emperador Properties, en relación con la propuesta de aumento de capital por aportación no dineraria.

- Informe formulado y suscrito por el Consejo de Administración de Emperador Properties en relación con el aumento de capital con cargo a la Aportación No Dineraria, de fecha 1 de octubre de 2025 (adjunto como Anexo a este Informe).
  - Cuentas anuales auditadas de Torre Caleido correspondientes a los tres últimos ejercicios completos cerrados.
  - Estados financieros no auditados de Torre Caliedo a 30 de junio de 2025.
  - Estados financieros no auditados de AGIS a 30 de junio de 2025.
  - Detalle y soporte del análisis de valoración de las acciones de Torre Caleido llevados a cabo internamente en relación con la operación prevista.
  - Copia de la escritura de elevación a público del contrato de compraventa celebrado con Tower Capital, de fecha 11 junio de 2025.
  - Copia de la novación de contrato de Préstamo Participativo, celebrado entre AGIS y Torre Caleido con fecha 16 de julio de 2021.
  - Informe de valoración de los inmuebles de Torre Caleido elaborado por un experto inmobiliario independiente bajo Estándares de Valoración RICS en diciembre de 2024.
  - Información sobre los inmuebles de Torre Caleido: (i) Licencia de obras; (ii) Escritura de constitución de derecho de superficie; (iii) Nota simple registral, (iv) Proyecto de ejecución; (v) Rent-roll a fecha de referencia de la operación; (vi) Presupuesto de gastos operativos para el ejercicio 2025; (vii) Plan de negocio de los ejercicios 2025 a 2029 y detalle de las principales hipótesis empleadas en su preparación.
  - Otra información de naturaleza económico-financiera, legal o de otra índole que se ha considerado de interés para la realización de nuestro trabajo.
- Revisión y análisis de los principales aspectos de la documentación anterior en relación con la Aportación No Dineraria.
- Mantenimiento de reuniones o conversaciones con la dirección de la Sociedad y/o sus asesores legales, con el fin de recabar otra información necesaria para la realización de nuestro trabajo.
- Revisión y contraste global de que el valor razonable de la Aportación No Dineraria se corresponde, al menos, con el importe del aumento de capital propuesto en Emperador Properties, a través de la aplicación de metodologías de valoración de general aceptación y teniendo en cuenta el contexto y características de la operación.
- Obtención de una carta firmada por la dirección de Emperador Properties, confirmando que según su leal saber y entender se nos ha facilitado toda la información considerada relevante para la elaboración de nuestro informe de experto independiente, así como que, no se han producido acontecimientos entre el 30 de junio de 2025 y la fecha de este informe sobre los que no nos hayan informado y que pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Preparación y emisión del presente informe de experto independiente.

## 5. Aspectos relevantes sobre nuestro trabajo

Debemos mencionar que todo trabajo de valoración conlleva apreciaciones subjetivas y realización de estimaciones sobre hechos futuros inciertos a la fecha de valoración, estando generalmente aceptado que ningún método de valoración ofrece resultados totalmente exactos e indiscutibles, sino rangos donde el valor analizado pueda situarse razonablemente.

El alcance de nuestro trabajo se refiere a la Aportación No Dineraria descrita en el apartado 2.3 de este Informe. En este sentido, debemos manifestar que cualquier variación significativa de los bienes que conforman la Aportación No Dineraria podría afectar a las conclusiones de nuestro trabajo.

Nuestra opinión sobre el valor razonable de la Aportación No Dineraria se refiere al valor conjunto de la misma, y, en ningún caso, se refiere al valor individualizado de cada uno de los diferentes elementos patrimoniales que la integran.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido ningún procedimiento de auditoría de la situación financiera, fiscal, legal, laboral, inmobiliaria o de otro tipo Torre Caleido. Por lo tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en la realización de nuestro trabajo y en la emisión de las correspondientes conclusiones.

Nuestro trabajo se ha basado en información auditada y no auditada, proporcionada por la dirección de la Sociedad, así como en otra información procedente de fuentes públicas. En este sentido, BDO no asume o garantiza la veracidad, exactitud e integridad de la información utilizada en la realización de nuestro trabajo.

Por último, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por lo tanto, no supone ninguna recomendación a los administradores y accionistas de Emperador Properties y de AGIS, o a terceros, sobre la posición que deban tomar en relación con la operación descrita en el apartado 2 anterior, ni sobre los efectos de la misma. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio de las partes implicadas, ni de las razones de la operación prevista.

## 6. Conclusión

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos aplicados en nuestro trabajo, y sujeto a los aspectos relevantes descritos en el apartado anterior, en nuestra opinión el valor razonable de la Aportación No Dineraria se corresponde, al menos, con el importe total de 75.814.792,15 euros que en concepto de valor nominal y prima de emisión de las nuevas acciones tiene previsto emitir Emperador Properties como contrapartida.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para cumplir con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable, por lo que el mismo no sirve ni debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BDO Auditores, S.L.P.



Sergio Martín Díaz  
Socio

Madrid, 6 de octubre de 2025

**ANEXO: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS**

## EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “LSC”), el Consejo de Administración de EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) ha procedido a formular y suscribir el presente informe, con el objeto de describir (i) las aportaciones no dinerarias proyectadas en el seno de la ampliación de capital propuesta en la Sociedad; (ii) su valoración; (iii) las personas que hayan de efectuarlas; (iv) el número de acciones que hayan de emitirse; (v) la cuantía del aumento de capital; y (vi) las garantías adoptadas para la efectividad del aumento de capital.

Asimismo, como consecuencia de la operación pretendida y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 286 LSC, el Consejo de Administración de la Sociedad propone en el presente informe la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad, relativo al capital social de esta, de cara adaptarlo para reflejar el nuevo capital social con el que contará la Sociedad tras la ampliación de capital propuesta, incluyendo la justificación de la modificación estatutaria propuesta.

#### 1. Justificación de la propuesta de aumento de capital

- 1.1. La Sociedad es propietaria de 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 128.000, ambas inclusive, representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.462, folio 127, hoja M-602309, con domicilio en Paseo de la Castellana 259 D - Planta 28 – Torre Emperador, 28046, Madrid, y con N.I.F. número A-87287223 (“Torre Caleido”).
- 1.2. Dichas acciones han sido compradas y adquiridas por la Sociedad a Tower Capital 2000, S.L. el 11 de junio de 2025, en virtud de escritura de elevación a público de contrato de compraventa de acciones otorgada en dicha fecha ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Manrique Plaza, bajo el número 2.167 de su protocolo (el “Título de Propiedad de Emperador”).
- 1.3. Por su parte, Alliance Global Investments Spain, S.L.U. (“AGIS”), ostenta la titularidad de las restantes 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, representativas del otro 50% del capital social de Torre Caleido.
- 1.4. AGIS es titular de dichas acciones en virtud de (i) una escritura de compraventa de 125.440 acciones (numeradas de la 130.561 a la 256.000) otorgada por Global One Real Estate, S.A., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 20 de abril de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.015 de su orden de protocolo; y (ii) un contrato privado de compraventa de 2.560 acciones (numeradas de la 128.001 a la 130.560) suscrito por Promociones y Propiedades Inmobiliarias

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Informe del Consejo de Administración

Justificación y detalle del aumento de capital de EPSA

El 1 de octubre de 2025

EPSA-INFORMECONADM-2025-09-65

Espacio, S.L.U., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 19 de noviembre de 2021 y elevado a público el 21 de abril de 2022 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, en sustitución de D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.374 de su orden de protocolo (los “**Títulos de Propiedad de AGIS**”).

- 1.5. En este contexto, con el objetivo de que la Sociedad se convierta en accionista único de Torre Caleido, se propone a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la formalización de un aumento de capital por aportaciones no dinerarias (el “**Aumento de Capital**”), con el fin de que AGIS, mediante la aportación de las Acciones Objeto de Aportación (tal y como este término se define a continuación) y la aportación de la totalidad del Préstamo Participativo (tal y como este término se define a continuación), suscriba nuevas acciones de la Sociedad por un precio de emisión de 1 euro por acción (las “**Nuevas Acciones**”), desembolsando su valor nominal en su totalidad en virtud de la aportación propuesta.

## 2. Descripción de las aportaciones proyectadas

- 2.1. Con ocasión del Aumento de Capital propuesto, AGIS aportará:

- (i) 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, ambas inclusive, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido, adquiridas en virtud de los Títulos de Propiedad de AGIS (las “**Acciones Objeto de Aportación**”).

Las Acciones Objeto de Aportación se encuentran pignoradas en su totalidad en favor de CaixaBank, S.A., en virtud de la póliza de prenda sobre acciones suscrita el 21 de abril de 2022 entre AGIS, CaixaBank, S.A. y Espacio Caleido, S.A. (anterior denominación de Torre Caleido), ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 51 de su protocolo. Se deja constancia de que el 4 de agosto de 2025 se ha solicitado a CaixaBank, S.A., con carácter previo al Aumento de Capital, la autorización correspondiente para proceder a su ejecución, habiéndose obtenido la autorización expresa de CaixaBank, S.A. para ejecutar y formalizar el Aumento de Capital el 8 de septiembre de 2025.

- (ii) Los derechos de crédito y la posición contractual derivados de un préstamo participativo otorgado por AGIS a Torre Caleido por un importe máximo de 60.600.000 € en virtud de contrato de préstamo participativo suscrito entre AGIS, como prestamista, y Torre Caleido, como prestatario, de fecha 13 de marzo de 2017, conforme el mismo ha sido novado en cada momento (el “**Préstamo Participativo**”). El saldo pendiente del Préstamo Participativo a fecha 30 de junio de 2025 asciende a 56.446.159,99 €.

### 3. Valoración de las aportaciones e informe de experto independiente

3.1. A efectos del Aumento de Capital propuesto en la Sociedad, el valor atribuido a las diferentes aportaciones no dinerarias es el siguiente:

(i) Las Acciones Objeto de Aportación se valoran, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CENTIMOS (19.368.632,16 €), que se corresponden con 4.842.158 acciones de la Sociedad que AGIS tiene previsto suscribir y desembolsar en su totalidad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 106.897.928, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por acción y con una prima de emisión de CATORCE MILLONES CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS (14.111.540 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por acción.

A efectos de valorar las Acciones Objeto de Aportación, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el valor atribuido como precio de compraventa a las 128.000 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas de la 1 a la 128.000, ambas inclusive, representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, adquiridas por la Sociedad, como comprador, a Tower Capital 2000, S.L., como vendedor, bajo el Título de Propiedad de Emperador.

(ii) El Préstamo Participativo se valora, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), que se corresponde con 14.526.474 acciones de la Sociedad que AGIS tiene previsto suscribir y desembolsar en su totalidad, numeradas correlativamente de la 106.897.929 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por acción y con una prima de emisión de CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (42.334.620,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por acción.

A efectos de valorar el Préstamo Participativo, el Consejo de Administración ha tomado como referencia el importe correspondiente al principal más intereses pendientes de amortización bajo el Préstamo Participativo a 30 de junio de 2025.

- 3.2. Se hace constar expresamente que las aportaciones no dinerarias antes referidas se corresponden con una efectiva aportación patrimonial, respetándose el principio de integridad o efectividad del capital social.
- 3.3. En fecha 11 de julio de 2025, se solicitó al Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 y ss. de la LSC, la designación de un experto independiente para la elaboración del preceptivo informe sobre la ampliación de capital propuesta. El Registro Mercantil designó como experto a la firma BDO Auditores, S.L.P., quien emitirá el correspondiente informe en cumplimiento de la normativa legal aplicable. Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas con carácter previo a la celebración de la Junta General en la que se deberá aprobar el Aumento de Capital.

#### **4. Personas que han de efectuar la aportación**

- 4.1. Alliance Global Investments Spain, S.L.U., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de España, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.212, Folio 102, Hoja M-650742 y titular del NIF B-87868733, efectuará totalmente la aportación no dineraria propuesta a la Sociedad, como titular de las Acciones Objeto de Aportación y de los derechos de créditos derivados del Préstamo Participativo.

#### **5. Cuantía del aumento y número de acciones que han de emitirse a cambio de la aportación no dineraria**

- 5.1. Como contraprestación a las aportaciones no dinerarias anteriormente descritas, se prevé una ampliación de capital en virtud de la cual en la Sociedad se emitan un total de 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.
- 5.2. Como consecuencia de lo anterior, AGIS suscribirá 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad.
- 5.3. En virtud de lo anterior, se propone aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (19.368.632 €), con una prima de emisión total de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €). En

consecuencia, el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cuantía de CIENTO DOS MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS (102.055.770 €), quedará fijado en la cuantía de CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS (121.424.402 €).

## 6. Derecho de suscripción preferente

- 6.1. A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir el contravalor del aumento de capital en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no gozan de derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emitan en virtud del Aumento de Capital.

## 7. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social

- 7.1. Con la ejecución del Aumento de Capital descrito, se hará necesaria la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad para reflejar el nuevo importe del capital social, para lo que se propone la siguiente redacción:

### ***"ARTÍCULO 5. CAPITAL SOCIAL***

*El capital social se cifra en CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS (121.424.402 €), dividido en CIENTO VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS (121.424.402) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 121.424.402, 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."*

- 7.2. Dicha modificación estatutaria encuentra su justificación en la necesidad de adaptar los estatutos sociales de la Sociedad para reflejar el nuevo capital social con el que contará la Sociedad tras el Aumento de Capital aquí propuesto.

## 8. Garantías adoptadas para la efectividad del aumento

- 8.1. No se ha adoptado ningún tipo de garantía adicional para la efectividad del Aumento de Capital debido a que la transmisión de las aportaciones no dinerarias descritas en este informe se producirá de forma efectiva y simultánea al desembolso y asunción de las 19.368.632 nuevas acciones de la Sociedad que hayan de crearse a través del Aumento de Capital.

9. **Propuesta de acuerdo para la aprobación del Aumento de Capital por la Junta General de Accionistas de la Sociedad**

- 9.1. El texto íntegro de la propuesta que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad es el siguiente:

*"Primero.- Aprobación del aumento de capital social de la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias*

*A la vista del informe justificativo del Consejo de Administración emitido el 1 de octubre de 2025 al efecto y puesto a disposición de los accionistas desde la convocatoria de la Junta General de Accionistas (el "Informe"), se acuerda aprobar un aumento de capital social con cargo a aportaciones no dinerarias en virtud del cual en la Sociedad emitirá un total de 19.368.632 Nuevas Acciones de la Sociedad, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.(el "Aumento de Capital").*

*(i) Cuantía del Aumento de Capital, número y valor de las acciones a emitir*

*Se acuerda aumentar el capital de la Sociedad en un importe de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (19.368.632 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 19.368.632 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (las "Nuevas Acciones"), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y que atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, con una prima de emisión de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €) por la totalidad de las nuevas acciones a suscribir por AGIS, esto es, con una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción, y con los mismos derechos que las ya existentes.*

*(ii) Contravalor del Aumento de Capital: detalle de las aportaciones no dinerarias*

*Las Nuevas Acciones son suscritas íntegramente por Alliance Global Investments Spain, S.L.U., sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con la legislación de España, domiciliada en Paseo de la Castellana 259D - Edificio Torre Emperador Castellana 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al*

Tomo 36.212, Folio 102, Hoja M-650742 y titular del NIF B-87868733 ("AGIS"), y son desembolsadas íntegramente mediante:

- a. la aportación de 128.000 acciones, numeradas de la 128.001 a la 256.000, representativas del 50% del capital social de Torre Caleido, S.A. ("Torre Caleido"), adquiridas en virtud de (i) una escritura de compraventa de 125.440 acciones (numeradas de la 130.561 a la 256.000) otorgada por Global One Real Estate, S.A., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 20 de abril de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.015 de su orden de protocolo; y (ii) un contrato privado de compraventa de 2.560 acciones (numeradas de la 128.001 a la 130.560) suscrito por Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U., como vendedor, y AGIS, como comprador, el 19 de noviembre de 2021 y elevado a público el 21 de abril de 2022 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, en sustitución de D. Ignacio Manrique Plaza, con el número 1.374 de su orden de protocolo (las "Acciones Objeto de Aportación"); y
- b. un préstamo participativo valorado en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), en virtud de contrato de préstamo participativo suscrito entre AGIS, como prestamista, y Torre Caleido, como prestatario, de fecha 13 de marzo de 2017, conforme el mismo ha sido novado en cada momento (el "Préstamo Participativo");

en los términos previstos en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital y 168.3 del Reglamento del Registro Mercantil.

**(iii) Valoración de las aportaciones no dinerarias e informe de experto independiente**

El valor total de las aportaciones acordado entre la Sociedad y AGIS asciende a la cantidad de SETENTA Y CINTO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (75.814.792,15 €), conforme a la siguiente distribución:

- (i) Las Acciones Objeto de Aportación se valoran, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CENTIMOS (19.368.632,16 €), que se corresponden con 4.842.158 Nuevas Acciones, numeradas correlativamente de la 102.055.771 a la 106.897.928, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por Nueva Acción y con una prima de emisión de CATORCE MILLONES CIENTO ONCE

*MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS (14.111.540 €) por la totalidad de las Nuevas Acciones a suscribir por AGIS como contravalor por la aportación de las Acciones Objeto de Aportación, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción.*

- (ii) *El Préstamo Participativo se valora, a efectos del presente Aumento de Capital, en la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (56.446.159,99 €), que se corresponde con 14.526.474 Nuevas Acciones, numeradas correlativamente de la 106.897.929 a la 121.424.402, ambas inclusive, de UN EURO (1 €) de valor nominal por Nueva Acción y con una prima de emisión de CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (42.334.620,15 €) por la totalidad de las Nuevas Acciones a suscribir por AGIS como contravalor por la aportación del Préstamo Participativo, esto es, una prima de emisión de 2,91430805 € por Nueva Acción.*

*Este valor ha sido descrito en el Informe, el cual se ha puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad, junto con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, además del informe emitido por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil de Madrid, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil, que confirma que el valor razonable de las aportaciones se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las Nuevas Acciones que se emitirán como contraprestación del Aumento de Capital.*

(iv) *Desembolso de las Nuevas Acciones: tipo y prima de emisión*

*Las Nuevas Acciones se encuentran libres de cargas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo el contravalor de las Nuevas Acciones las aportaciones no dinerarias que se detallan en el apartado (ii) del presente acuerdo.*

*Las Nuevas Acciones se emiten con una prima de emisión por un importe global de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (56.446.160,15 €), esto es de 2,91430805 euros por acción, de tal modo que la suma del valor nominal de las Nuevas Acciones y del importe de la prima de emisión asciende a 3,91430805 euros cada una.*

*El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las Nuevas Acciones es íntegramente desembolsado mediante las aportaciones no dinerarias que se indican en el apartado (iii) del presente acuerdo.*

(v) *Inexistencia de derecho de suscripción preferente*

*No existe derecho de suscripción preferente sobre las Nuevas Acciones que se emiten en virtud del presente el Aumento de Capital, por no ser este con cargo a aportaciones dinerarias, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.*

(vi) *Admisión a negociación de las Nuevas Acciones*

*En virtud de la presente, el Consejo de Administración queda asimismo facultado para solicitar la admisión a negociación en mercados oficiales o no oficiales, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan en virtud de la delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.*

*Segundo.- Delegación de facultades*

*Se acuerda por unanimidad facultar a los miembros del órgano de administración de la Sociedad para que cualquiera de ellos, individual y solidariamente, realice cuantos actos sean necesarios o complementarios para la ejecución de los anteriores acuerdos y, especialmente, para*

- (i) *en un plazo de [3] meses, ejecutar el presente Aumento de Capital mediante la comparecencia ante el Notario Público de su elección con el fin de otorgar la correspondiente escritura de elevación a público de los citados acuerdos y otorgando los documentos adicionales o necesarios que se precisen a tal efecto, incluyendo su ratificación y/o subsanación, hasta la definitiva inscripción de los mismos en el Registro Mercantil, según proceda; y*
- (ii) *realizar cualesquiera actuaciones, en los términos más amplios, relacionadas con la incorporación de las Acciones Objeto de Aportación de la Sociedad al BME Growth.”*

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 1 de octubre 1 de 2025, de acuerdo con los artículos 300 y 286 de la LSC y demás legislación concordante.

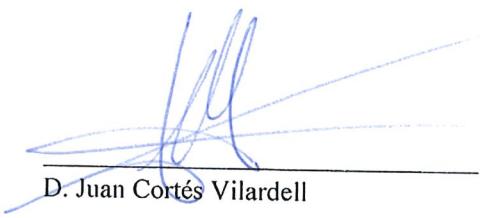
[Sigue página de firmas]



D. Andrew Chong Buan Lim Tan



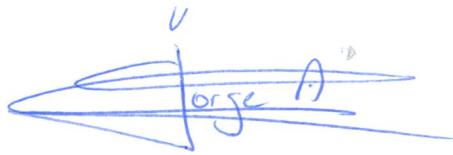
D. Kevin Andrew Lim Tan



D. Juan Cortés Vilardell



Dña. Katherine Lim Tan



D. Jorge Domecq Bohórquez

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2025. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

**bdo.es**

**bdo.global**



**Auditoría & Assurance | Advisory | Abogados | Outsourcing**

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)