

Madrid, a 30 de abril de 2026

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un auditor independiente (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.)
- Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025.
- Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales emitido por un auditor independiente (PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.)
- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad (Manual de Procedimiento Interno)

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.(a) de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 910.629 miles de euros, representando aproximadamente un 93% de los activos del Grupo a dicha fecha.

Tal y como se describe en la nota 4.(b) de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Cuando existen indicios de deterioro, el Grupo analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias el Grupo se basa en valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.(d), 4.(c) y 6.(a) de la memoria consolidada. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 12.110 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detalladas en la nota 4.(b) de la memoria consolidadas.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que requiere de juicios y estimaciones de la dirección

Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluación de las políticas contables del Grupo sobre este aspecto.

Para una muestra de altas registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación soporte de las mismas.

Comprobamos que la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias corresponde con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a las pérdidas por deterioro, hemos obtenido las valoraciones realizadas por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos independientes mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que la valoración se ha realizado conforme a metodología aceptada.
- Hemos contrastado las principales hipótesis claves de la valoración, evaluando la razonabilidad de las estimaciones.
- Hemos realizado pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos suministrados por la dirección a los expertos independientes y para comprobar la coherencia de las hipótesis.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2.(a) de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/11714

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

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

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión Consolidado
del ejercicio 2025**

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones inmobiliarias	6	910.629	636.263
Terrenos		300.542	304.175
Construcciones		606.303	330.148
Otras instalaciones		3.784	1.940
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 y 18	3.062	5.484
Créditos a empresas del grupo a largo plazo		3.062	5.484
Inversiones financieras a largo plazo	7 y 11	16.310	14.511
Derivado		9.333	10.552
Otros activos financieros a largo plazo		6.977	3.959
Total activos no corrientes		930.001	656.258
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	12.660	1.889
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		11.800	1.349
Activos por impuestos corrientes	12	193	193
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	667	347
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18	72	40.138
Créditos a empresas del grupo a corto plazo		72	40.138
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	40.564	6.967
Total activos corrientes		53.296	48.994
Total activo		983.297	705.252

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2024

(Expresado en miles de euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital	9a	121.424	102.056
Capital social		121.424	102.056
Prima de emisión	9b	330.631	274.184
Reserva Legal		207	-
Reservas en sociedades consolidadas	9c	2.522	(3.890)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.394)	(2.394)
Acciones propias	9d	(2)	(135)
Resultado del ejercicio	9f	(6.861)	6.619
Ajustes por cambios de valor	11	8.265	9.483
Total patrimonio neto		453.792	385.923
Provisiones a largo plazo		224	-
Deudas a largo plazo	10	512.076	302.510
Deudas con entidades de crédito a largo plazo		485.904	296.405
Otros pasivos financieros a largo plazo		26.172	6.105
Total pasivos no corrientes		512.300	302.510
Deudas a corto plazo	10	9.023	10.020
Deudas con entidades de crédito a corto plazo		9.023	10.020
Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo			-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.183	6.799
Proveedores		6.095	2.189
Otras deudas con Administraciones Públicas	12	698	348
Otros acreedores		1.390	4.261
Total pasivos corrientes		17.206	16.819
Total patrimonio neto y pasivo		983.297	705.252

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocio	15	36.887	34.351
Ingresos por arrendamientos		36.887	34.351
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	6	(7.973)	(7.432)
Otros gastos de explotación		(17.686)	(15.142)
Servicios exteriores		(13.502)	(11.410)
Tributos		(4.185)	(3.732)
(Deterioro) /reversión de deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias	6	(12.110)	2.981
Resultado de explotación		(883)	14.759
Ingresos financieros		2.948	765
De empresas asociadas y otras partes vinculadas		2.909	765
Otros ingresos financieros		39	-
Gastos financieros	10	(8.894)	(8.905)
Por deudas con terceros		(8.894)	(8.905)
Resultado financiero		(5.946)	(8.140)
Resultado antes de impuestos		(6.829)	6.619
Impuesto sobre beneficios	11	(32)	-
Resultado del ejercicio		(6.861)	6.619

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente
 al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado

	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	(6.861)	6.619
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	4.342	2.857
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	(5.560)	(8.387)
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	(8.079)	1.089

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	1.471	(1.557)	(6.197)	15.013	(135)	384.835
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	6.619	(5.530)	-	1.089
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	(5.361)	(837)	6.197	-	-	(1)
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	102.056	274.184	(3.890)	(2.394)	6.619	9.483	(135)	385.923
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(6.861)	(1.218)	-	(8.079)
Operaciones con socios y propietarios	19.368	56.446	-	-	-	-	-	75.814
- Ampliación de capital	-	-	6.619	-	(6.619)	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	133	133
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2025	121.424	330.630	2.729	(2.394)	(6.861)	8.265	(2)	453.791

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2025</u>	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2024</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</u>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6.829)	6.619
Ajustes del resultado		26.650	12.591
Amortización del inmovilizado (+)	6	7.968	7.432
Correcciones valorativas por deterioro	6	12.110	(2.981)
Ingresos financieros (-)	7 y 18	(2.948)	(765)
Gastos financieros (+)	10 y 18	9.520	8.905
Cambios en el capital corriente		(4.918)	1.982
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(1.036)	(942)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	10	1.384	4.208
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	7, 10 y 11	(5.266)	(1.284)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.698)	(7.162)
Cobro de intereses (+)	10 y 16	6.765	8.386
Pagos de intereses (-)	10 y 16	(14.463)	(15.548)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.205	14.030
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u>			
Pagos por inversiones (-)		(81.470)	(1.234)
Inversiones inmobiliarias	2 y 6	(81.470)	(1.234)
Cobros por desinversiones (+)		42.488	-
Empresas del grupo y asociadas y otras partes vinculadas	7 y 19	42.489	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(38.981)	(1.234)
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		196.087	-
Emisión de instrumentos de deuda	10	196.087	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+/-)		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(133.607)	(12.951)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	10	(133.608)	(12.951)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		62.479	(12.951)
Aumentos por incorporaciones al perímetro de consolidación	2	2.894	-
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		33.597	(155)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		6.967	7.122
Efectivo o equivalentes al final de periodo		40.564	6.967

Las notas 1 a 23 de la memoria consolidada forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

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

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

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

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

- Ankasons Properties, S.L.U. constituida como sociedad limitada de conformidad con la legislación española el 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Emperador Castellana, S.A.U. constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el 17 de octubre de 1988 y que optó por la aplicación de régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley el 8 de junio de 2022.
- Torre Caleido, S.A.U. constituida como sociedad anónima de conformidad con la legislación española el 11 de mayo de 2015.

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 la mencionada Ley.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumple dicho porcentaje sobre el balance consolidado.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumple dicho porcentaje sobre el resultado consolidado.

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. Sin embargo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Adicionalmente, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

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

El 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 se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Sociedades dependientes

A 31 de diciembre de 2025, 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.U. representativas del 50% de su capital social, mediante un acuerdo privado de compraventa de acciones entre el anterior accionista, Tower Capital 2000, S.L. y la sociedad, importe total de 19.368.632,16 euros. Posteriormente, la Sociedad Dominante devino titular el 5 de diciembre de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del otro 50% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 19.368.632,16 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación de ampliación de capital ha generado la entrada como accionista de la Sociedad Dominante de la sociedad Alliance Global Investments Spain, S.L. y ha sido descrita en las notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

Tanto Ankasons Properties, S.L.U. como Torre Emperador Castellana, S.A.U. se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI. Por su parte, la sociedad Torre Caleido, S.A.U. se encuentra actualmente en proceso de acogerse a dicho régimen

De conformidad con los criterios de los Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre (modificado parcialmente por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre), por el que se aprueban las normas de formulación de las cuentas anuales consolidadas, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, así como el método aplicado para su consolidación:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

<u>2025</u>							
<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores, S.L	70.876	(12.698)	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores, S,L	158.822	9.817	7 de junio de 2022	100%
Torre Calcido, S.A.U.	España	(1)	Forvis Mazars Auditores, S.L.P.	6.329	(5.161)	4 de diciembre de 2025	100%

<u>2024</u>							
<u>Sociedades</u>	<u>País</u>	<u>Domicilio Social</u>	<u>Auditor</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado</u>	<u>Fecha de incorporación</u>	<u>Participación (%)</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	(1)	PwC Auditores, S.L	73.811	2.860	3 de septiembre de 2021	100%
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	(1)	PwC Auditores, S,L	158.305	5.037	7 de junio de 2022	100%

Domicilio Social

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

A 31 de diciembre de 2025 todas las sociedades consolidan por el método de integración global. A dicha fecha ninguna de las Sociedades indicadas es cotizada salvo la Sociedad dominante.

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Emperador Properties SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad así como las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y con los requerimientos de la circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MFT Equity, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(b) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y el 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- *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. El Grupo 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.

- *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 el Grupo 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

- **Régimen SOCIMI**

La Sociedad dominante 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.

- (e) **Agrupación de partidas**

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

- (f) **Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo muestra un fondo de maniobra positivo por importe de 34.852 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (32.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y un aumento de tesorería con respecto al ejercicio anterior por importe de 33.597 miles de euros. En base a lo anterior y a las proyecciones de tesorería realizadas por el Grupo se desprende que se podrán realizar los activos corrientes y atender a los pasivos corrientes en el curso normal de las operaciones.

En base lo anterior, los administradores del Grupo han procedido a formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, al considerar que el Grupo será capaz de obtener flujos de caja suficientes para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

- (g) **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.

- (h) **Consolidación**

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

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son las correspondientes a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

- **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 las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

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

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

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

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

Con fecha 9 de junio de 2022, el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Megaworld Land Singapore Pte. Ltd., aumentó el capital social de la Sociedad por importe de 30.000 miles de euros con prima de emisión por 270.000 miles de euros. El contravalor del aumento de capital ha consistido en una aportación no dineraria del 100% de las acciones en una sociedad del Grupo denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 se integró 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, aumentó el capital social de la Sociedad por importe de 71.043 miles de euros mediante la emisión de 71.043.406 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. El contravalor del aumento de capital consistió en una aportación no dineraria del 100% de las participaciones en una sociedad del Grupo denominada Ankasons Properties, S.L.U. por importe de 71.043 miles de euros y una prima de emisión por importe de 1.137 miles de euros.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha integrado al perímetro de consolidación la sociedad Torre Caleido, S.A.U. La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del 50% de su capital social, mediante un acuerdo privado de compraventa de acciones entre el anterior accionista, Tower Capital 2000, S.L. y la sociedad, importe total de 19.368.632,16 euros. Posteriormente, la Sociedad Dominante devino titular el 5 de diciembre de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del otro 50% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 19.368.632,16 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación de ampliación de capital ha generado la entrada como accionista de la Sociedad Dominante de la sociedad Alliance Global Investments Spain, S.L. y ha sido descrita en las notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

El coste de adquisición de las acciones ha ascendido por tanto a 38.737 miles de euros. El valor de los activos netos de la Sociedad dependiente a la fecha de la toma de control ascendía a 2.999 miles de euros. La diferencia entre el precio de adquisición de las acciones y el valor de los activos netos se ha reconocido como mayor valor del activo adquirido, resultando una plusvalía a nivel consolidado por importe de 35.738 miles de euros.

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

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

- Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

- Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

(i) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen SOCIMI), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece la obligación para las Socimis de tributar al 15% por los beneficios no distribuidos a partir de los ejercicios iniciados desde el 1 de enero de 2021, salvo que ya hayan tributado por el tipo general o que se trate de rentas acogidas al período de reinversión detallado en la letra “b” inferior.

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:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

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

La aplicación de las pérdidas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de la Sociedad Dominante consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

(a) Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo con los siguientes criterios:

i. Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

ii. Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

iii. Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

iv. Eliminación inversión-patrimonio neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

v. Eliminaciones de partidas intragrupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

vi. Fondo de comercio y combinaciones de negocios

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

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

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

(b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes cuentas anuales consolidadas 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 sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las siguientes:

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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.

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

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de diciembre de 2025 y 2024. 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, siendo la fecha de las valoraciones 31 de diciembre de 2025, habiendo sido realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de diciembre de 2024), estando detallada la metodología e hipótesis utilizadas a tales efectos en la Nota 6 de la presente memoria consolidada.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(d) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los activos inmobiliarios indicados en la nota 6, bajo contratos de arrendamiento operativo.

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

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

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Activos financieros

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.

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 considere 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 consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se 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.

(Expresado en miles de euros)

Deterioro de 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 consolidadas 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 consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Reclasificación de activos financieros

Cuando el Grupo cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto consolidado y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada y al contrario.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros 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, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

(f) Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente siguiendo los criterios expuestos anteriormente para los activos y pasivos financieros. Los instrumentos financieros derivados, que no cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas expuestos a continuación se clasifican y valoran como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

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).

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto y la forma en la que el Grupo mide la eficacia de la cobertura.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

La contabilización de las operaciones de cobertura sólo resulta de aplicación cuando existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura, el riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica y la ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que el Grupo realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

Asimismo, en las coberturas de los flujos de efectivo de las transacciones previstas o un componente de las mismas, el Grupo evalúa si dichas transacciones son altamente probables y si presentan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían en último extremo afectar al resultado del ejercicio.

El Grupo evalúa al inicio de la relación de cobertura y de forma continua, si la relación cumple los requisitos de la eficacia de forma prospectiva. El Grupo evalúa la eficacia en cada cierre contable o cuando se producen cambios significativos que afecten a los requisitos de la eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia, siempre que las condiciones fundamentales del instrumento y de la partida cubierta coincidan. Cuando las condiciones fundamentales no son plenamente coincidentes, el Grupo utiliza un derivado hipotético con condiciones fundamentales equivalentes a la partida cubierta para evaluar y medir la ineficacia.

Para medir la ineficacia, el Grupo considera el valor temporal del dinero, por lo que la partida cubierta se determina en términos de valor actual y por lo tanto, el cambio en el valor de la partida cubierta incluye el efecto del valor temporal.

(i) Coberturas de los flujos de efectivo

El Grupo reconoce en ingresos y gastos reconocidos las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable del instrumento de cobertura que corresponden a la parte que se haya identificado como cobertura eficaz. La parte de la cobertura que se considera ineficaz, así como el componente específico de la pérdida o ganancia o flujos de efectivo relacionados con el instrumento de cobertura, excluidos de la valoración de la eficacia de la cobertura, se reconocen con cargo o abono a cuentas de gastos o ingresos financieros.

El componente separado de ingresos y gastos reconocidos asociado con la partida cubierta se ajusta al menor valor del resultado acumulado del instrumento de cobertura desde el inicio de la misma o el cambio acumulado en el valor razonable o valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la partida cubierta desde el inicio de la cobertura. No obstante, si el Grupo no espera que la totalidad o parte de una pérdida reconocida en ingresos y gastos reconocidos va a ser recuperada en uno o más ejercicios futuros, el importe que no se va a recuperar se reclasifica a resultados como ingresos o gastos financieros.

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar al reconocimiento de un activo o pasivo financiero, las pérdidas o ganancias asociadas, que han sido reconocidas en ingresos y gastos reconocidos, se reclasifican a resultados en el mismo ejercicio o ejercicios durante los cuales el activo adquirido o pasivo asumido afectan al resultado y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

En las coberturas de transacciones previstas que dan lugar posteriormente al reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, el Grupo reclasifica las pérdidas o ganancias reconocidas en ingresos y gastos reconocidos, contra el coste inicial o el valor contable del activo o pasivo no financiero.

En el resto de coberturas, el Grupo reconoce en resultados los importes registrados en ingresos y gastos reconocidos, en el mismo ejercicio o ejercicios durante los que la transacción prevista afecta a resultados y en la misma partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(g) Ampliaciones y reducciones de capital, instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad dominante y emisión de instrumentos financieros compuestos

La Sociedad reconoce las ampliaciones de capital en fondos propios cuando se ha producido la emisión, suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Si el cierre del ejercicio se produce entre la fecha de emisión y suscripción y la de inscripción en el Registro Mercantil, las ampliaciones de capital se reconocen en fondos propios, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas dentro del plazo establecido por la legislación mercantil y en caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance.

Las reducciones de capital se reconocen aplicando los mismos criterios.

(h) Provisiones

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

Los importes reconocidos en el balance consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(i) Provisiones para impuestos

El importe de las provisiones para impuestos corresponde al importe estimado de las deudas tributarias determinado siguiendo los criterios generales expuestos anteriormente. Las provisiones se dotan con cargo al impuesto sobre beneficios por la cuota del ejercicio, a gastos financieros por los intereses de demora y a otros resultados por la sanción. Los efectos de los cambios de estimación de las provisiones de ejercicios anteriores se reconocen en las partidas por su naturaleza, salvo que se trate de la corrección de un error.

(i) **Reconocimiento de ingresos por arrendamiento de inmuebles**

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

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

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

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

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

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

(j) **Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

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

(i) Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

El Grupo reconoce todos los pasivos por impuesto diferido 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.

(ii) Reconocimiento de activos por impuesto diferido

El Grupo reconoce todos los activos por impuesto diferido excepto que:

- resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública. No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento;
- correspondan a diferencias temporarias deducibles relacionadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo, en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras para compensar las diferencias.

(iii) Valoración de activos y pasivos por impuesto diferido

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre empresas de grupo excluidas del conjunto consolidable, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente, ya sea como una aportación o una distribución de dividendos. No obstante, aquella parte que no se realiza en términos proporcionales al porcentaje de participación mantenido en la empresa del grupo, se reconoce como un ingreso o gasto por donación.

(l) Información financiera por segmentos

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

(m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

(5) POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(a) 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.

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 7). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

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

(c) Riesgo de precio

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

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la generación de flujos de caja positivos a través de su actividad.

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones inmobiliarias corresponden a edificios de oficinas en propiedad y un derecho de uso que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

El movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 01.01.2025</i>				
Coste	305.140	417.510	17.735	740.385
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(966)	(2.252)	-	(3.218)
Valor Neto Contable	304.174	330.149	1.939	636.262
Altas	-	292.153	2.297	294.450
Bajas	-	-	-	-
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.522)	(451)	(7.973)
Deterioro de valor	(3.633)	(8.477)	-	(12.110)
<i>Saldo a 31.12.2025</i>	300.541	606.302	3.785	910.629
Coste	305.140	709.662	20.032	1.034.835
Amortización acumulada	-	(92.631)	(16.247)	(108.878)
Deterioro acumulado de valor	(4.599)	(10.729)	-	(15.328)
Valor Neto Contable	300.541	606.302	3.785	910.629

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

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
<i>Saldo a 01.01.2024</i>				
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)
Valor Neto Contable	303.280	335.091	1.135	639.506
Altas	-	-	1.234	1.234
Bajas	-	(26)	-	(26)
Dotación a la amortización del ejercicio	-	(7.003)	(430)	(7.433)
Deterioro de valor	894	2.087	-	2.981
<i>Saldo a 31.12.2024</i>	894	(4.942)	804	(3.244)
Coste	305.140	417.510	17.735	740.385
Amortización acumulada	-	(85.109)	(15.796)	(100.905)
Deterioro acumulado de valor	(965)	(2.253)	-	(3.218)
Valor Neto Contable	304.175	330.148	1.939	636.262

El Grupo posee tres inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 (dos a 31 de diciembre de 2024). Las inversiones inmobiliarias corresponden a los siguientes activos:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

- 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 2024, dicho edificio se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler.
- 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.L.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.
- Edificios multi sector (educación, salud y retail principalmente) denominado “Torre Caleido” situado en Paseo de la Castellana, 259 E, Madrid. Ha sido incorporado al Grupo el 4 de diciembre de 2025 a través de la incorporación de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. Se trata de un derecho de superficie de 75 años sobre una parcela propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el cual fue otorgado a la Sociedad el 28 de mayo de 2015. El inmueble es un activo terciario de uso mixto, construido entre 2017 y 2020 y puesto en funcionamiento en 2021, que comprende una torre de 36 plantas sobre rasante destinada principalmente a uso educativo, así como un conjunto adicional de espacios comerciales, de ocio y un centro sanitario privado, contando el complejo en su totalidad con varias plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento con una capacidad aproximada de 2.000 plazas, y ubicado en el Cuatro Torres Business Area de Madrid. Las altas del ejercicio 2025 se corresponden principalmente con la adquisición de este inmueble, que se integra en el Grupo el día 4 de diciembre de 2025 en base a las operaciones descritas en las notas 2 y 9 de la memoria consolidada.

A 31 de diciembre de 2025, Torre Emperador Castellana se dedica en su totalidad a su explotación en régimen de alquiler y se encuentra ocupada al 100% del total de superficie alquilable (89,50% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias de la sociedad Ankasons tiene contratos de arrendamiento firmados que representan un 77,16% del total de superficie alquilable (78,00% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias de la sociedad Torre Caleido tiene contratos de arrendamiento firmados que representan un 89% del total de superficie alquilable.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente por los administradores.

(a) Proceso de valoración

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor 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 poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

El Grupo procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente (Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. en 2025 y Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en 2024) de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors ("Libro rojo") con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de flujos de efectivo de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha reconocido un deterioro de valor del edificio "Torre Diagonal One" situado en Plaza Ernest Lluch, 5, Barcelona, propiedad de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. por importe de 12.110 miles de euros (reversión de deterioro de valor por importe de 2.981 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). Dicho deterioro se ha fundamentado principalmente en las valoraciones realizadas por el experto independiente a 31 de diciembre de 2025. 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, inflación futura y tasa de ocupación. Los administradores de la Sociedad dominante consideran que, en base a la información disponible a 31 de diciembre de 2025 y a las valoraciones de las otras inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, no es necesario dotar ninguna pérdida por deterioro adicional.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamiento, las tasas de salida ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. Las tasas de salida empleadas por los valoradores están dentro de rangos razonables de mercado.

(b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

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

(c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2025 las Sociedades del Grupo tiene elementos totalmente amortizados por importe de 22.651 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 seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2025 se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias (en miles de euros):

	31.12.25	31.12.24
Ingresos por arrendamiento	37.526	32.238
Gastos directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(27.510)	(9.111)
	10.016	23.127

(f) Inversiones Inmobiliarias afectas a garantías

Con fecha 21 de noviembre de 2024, la Sociedad dependiente Ankasons Properties, S.L.U. firmó un contrato de financiación con la entidad CaixaBank, S.A., por importe máximo de 68.574.010 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 por el inmueble “Torre Emperador Castellana” (véase nota 10).

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2025, la Sociedad Dependiente Torre Caleido, S.A.U. ha firmado un contrato de financiación con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. por importe máximo de 200.000 miles de euros y que está garantizado por el inmueble “Torre Caleido” (véase nota 10).

(7) ACTIVOS FINANCIEROS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de Euros			
	31-Dec-25		31-Dec-24	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</i>				
Derivados (nota 11)	9.333	-	10.552	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Depósitos y fianzas	6.977	-	3.959	-
Créditos concedidos a empresas del grupo y otras partes vinculadas	3.062	72	5.484	40.138
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	11.800	-	1.349
	19.372	11.872	19.995	41.487

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, los administradores consideran que el valor contable no difiere del valor razonable.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Instrumentos financieros derivados

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

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto consolidado que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

1. La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
2. El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficiencia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio consolidado.

La dirección efectúa de manera anual una prueba de eficacia de la cobertura contable habiendo considerado a cierre del ejercicio 2025 y 2024 que la parte ineficaz de la misma no era significativa.

Los activos por derivados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 recogen el valor razonable de los contratos de permuta financiera de tipo de interés (IRS) con un floor firmados. El detalle de los contratos a 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

- i. contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) firmado el 21 de marzo de 2022 con la entidad financiera Caixabank, S.A. con vencimientos 21 de marzo de 2026 y 21 de marzo de 2029. De acuerdo con las condiciones de la permuta financiera, la Sociedad paga mensualmente un tipo de interés fijo del 1,168% y recibe un tipo de interés variable del Euribor a 3 meses. La permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del préstamo hipotecario concedido por Caixabank, S.A.
- ii. contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) firmado el 21 de noviembre de 2024 con la entidad financiera CaixaBank, S.A. con vencimiento 21 de noviembre de 2029 siendo el tipo fijo establecido el 1,8070% y un tipo variable del Euribor a 6 meses. La permuta financiera ha sido designada como instrumento de cobertura de flujos de efectivo por el riesgo de tipo de interés del préstamo hipotecario concedido por Caixabank, S.A.
- iii. contrato de permuta financiera de tipo de interés (IRS) firmado el 4 de diciembre de 2025 con la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. con vencimiento 4 de diciembre de 2028 siendo el tipo fijo establecido el 2,34% y un tipo variable del Euribor a 3 meses. La cobertura financiera comienza con fecha efectiva el día 4 de febrero de 2026.

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

A continuación, se muestra el detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2025:

	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Coberturas de flujos de efectivo				
Permutas de tipo de interés	240.030.00	21/03/2022	21/03/2029	7.657
Permutas de tipo de interés	68.574.010	29/11/2024	29/11/2029	1.676

A continuación, se muestra el detalle de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2024:

	Nocional	Fecha inicial	Vencimiento	Valoración
Coberturas de flujos de efectivo				
Permutas de tipo de interés	240.030.00	21/03/2022	21/03/2029	9.089
Permutas de tipo de interés	68.574.010	29/11/2024	29/11/2029	1.492

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2025 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 5.560 miles de euros (8.387 miles de euros en 2024) por el efecto de la cobertura de tipo de interés. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros, al igual que la partida cubierta (Nota 16).

La variación del valor razonable del derivado se ha reconocido en el patrimonio neto. En el ejercicio 2025 se ha reconocido una pérdida por importe de 1.218 miles de euros (una pérdida por importe de 5.530 miles de euros en 2024).

Depósitos y fianzas

El epígrafe de Depósitos y fianzas a largo plazo recoge las fianzas constituidas a largo plazo correspondientes principalmente a las depositadas en el "Institut Català del Sòl" de Barcelona y en el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid por los alquileres de los inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes

Créditos a empresas del grupo

Con fecha 22 de mayo de 2019 la sociedad 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 de 10.000 miles de euros, (ii) el 5 de julio de 2021 por importe de 500 miles de euros, (iii) el 28 de julio de 2021 por importe de 500 miles de euros y (iv) el 2 de noviembre de 2021 por importe de 12.000 miles de euros. La sociedad y Megaworld Land Singapore han prorrogado dicho préstamo tácitamente a su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2025 el importe total del préstamo concedido ha sido prácticamente amortizado en su totalidad y asciende a 2.537 miles de euros incluyendo los intereses devengados y no cobrados. (nota 19 (a)).

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2025 el importe total del préstamo concedido asciende a 524 miles de incluyendo intereses devengados y no cobrados (nota 19 (a)).

Clientes por ventas y prestación de servicios

En el epígrafe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se registran, principalmente, saldos a cobrar por el arrendamiento con los inquilinos de los inmuebles y otras facturas por refacturación de gastos por importe de 994 miles de euros.

Adicionalmente, se incluyen en este epígrafe por importe de 12.150 miles de euros el efecto contable de la linealización de las carencias concedidas a algunos de los inquilinos de los inmuebles, que fundamentalmente se componen de los dos principales inquilinos del edificio Torre Caleido.

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.

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

Provisiones por operaciones comerciales

El movimiento de la cuenta de provisiones por operaciones comerciales en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Importe bruto cuentas a cobrar*	18.349	18.019
Provisión por deterioro	(17.355)	(16.130)
Importe neto cuentas a cobrar	<u>994</u>	<u>1.889</u>

(*) No incluye el efecto contable de la linealización de las carencias concedidas a inquilinos.

La Sociedad dependiente Torre Emperador Castellana, S.A.U. mantiene una demanda con un tercero por las liquidaciones de los saldos deudores y acreedores entre ambas sociedades por importe de 16.130 miles de euros. Con fecha 12 de diciembre de 2023 el juzgado de 1ª instancia condenó al tercero a abonar solidariamente dicha cantidad más los intereses moratorios. No obstante, dicha demanda se encuentra recurrida por la otra parte.

En opinión de los Administradores de la Sociedad no se tiene certeza de cobro en los próximos meses de dicho importe, por lo que dicho importe continua provisionado en su totalidad

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

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

<i>31 de diciembre de 2025</i>	2026	2027	2028	2029	2030 y posteriores	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto						
Derivados (nota 11)	-	-	-	9.333	-	9.333
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	-	786	904	3.495	1.792	6.977
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.800	-	-	-	-	11.800
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	72	-	-	-	3.062	3.134
	11.872	786	904	12.828	4.854	31.244

<i>31 de diciembre de 2024</i>	2025	2026	2027	2028	2029 y posteriores	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto						
Derivados (nota 11)	-	-	-	-	10.552	10.552
Activos financieros a coste amortizado						
Depósitos y fianzas	-	866	94	1.983	1.016	3.959
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349	-	-	-	-	1.349
Créditos a empresas del grupo (nota 18)	40.138	-	-	-	5.484	45.622
	41.487	866	94	1.983	17.052	61.482

(8) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2025 asciende a 40.564 miles de euros (6.967 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre 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 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

De esta forma al 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 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.

Posteriormente el 25 de noviembre de 2025, el la Junta General Extraordinaria de accionistas ha aprobado la propuesta del Consejo de Administración de realizar una ampliación de capital y prima de emisión, de tal forma que se aumente el capital social de la Sociedad Dominante en 19.368.632 nuevas acciones de un euro (1,00€) de valor nominal, con una prima de emisión de 56.446.160,15 euros, lo que representa 2,91430805 euros por cada nueva acción emitida. Esta ampliación de capital y prima de emisión ha sido íntegramente suscrita por la sociedad Alliance Global Investments Spain, S.L.U., que ha pasado a ser nuevo accionista de la Sociedad dominante, mediante una aportación no dineraria consistente en 128.000 acciones representativas del 50% del capital social de la sociedad Torre Caleido, S.A.U., valoradas en 19.368.632 euros, así como un préstamo participativo con la misma sociedad, valorado en 56.446.160,15 euros. La ampliación de capital ha sido plenamente suscrita y desembolsada por Alliance Global Investments Spain, S.L.U.

De esta forma a 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 121.424.402 euros y 102.055.770 euros respectivamente, dividido en 121.424.402 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (102.055.770 en 2024), 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 2025 es de 6,30 euros y en 2024 es de 4,20 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
Megaworld Land Singapoure, Pte. Ltd.	83,24%	99,04%
Alliance Global Investments Spain, S.L.U.	15,95%	-
Otros accionistas con participación inferior al 5%	0,81%	0,96%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(b) Reservas

Reserva legal

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% el beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 todavía no se encuentra dotada la reserva legal de la Sociedad Dominante.

(c) Autocartera

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 2 miles de euros (135 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), adquiridas con fecha 27 de octubre de 2022.

(d) Aportaciones al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2025 es la siguiente:

Sociedad	31.12.2025		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(7.195)	5.355	(1.840)
Ankasons Properties, S.L.U.	(12.699)	-	(12.699)
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	8.649	1.594	10.243
Torre Caleido SL	(2.053)	(511)	(2.564)
Total	(13.298)	6.438	(6.860)

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2024 es la siguiente:

Sociedad	31.12.2024		
	Resultado CCAA	Ajustes	Total
Emperador Properties SOCIMI, S.A.U.	(271)	(45)	(316)
Ankasons Properties, S.L.U.	2.860	14	2.874
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	4.030	32	4.061
Total	6.619	-	6.619

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(10) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de Euros			
	31-Dec-25		31-Dec-24	
	No corriente	Corriente	No-corriente	Corriente
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con entidades de crédito	485.904	9.023	296.405	10.020
Fianzas recibidas	12.156	-	6.105	-
Otros pasivos financieros	14.017	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	7.485	-	6.450
Total pasivos financieros	512.077	16.508	302.510	16.470

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” recoge tres préstamos formalizados el 4 de diciembre de 2025 con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.U., y el 21 de noviembre de 2024 y el 21 de marzo de 2022 con CaixaBank, S.A., cuyo coste amortizado a 31 de diciembre de 2025 es de 196.987 miles de euros, 67.118 miles de euros y 231.004 miles de euros respectivamente.

El primero de los préstamos, formalizado por la sociedad dependiente Torre Caleido, S.A.U., está compuesto por un tramo cuyo importe asciende a 200.000 miles de euros, dispuestos a la firma del contrato. El préstamo vence el 4 de diciembre de 2032. El tipo de interés aplicable es de Euribor a tres meses + 1,30% con una única amortización al vencimiento del contrato. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 520 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

El segundo 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 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 seis meses + 1,95% con una amortización parcial anual del 1% sobre el principal. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 2.210 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (2.609 miles de euros el 31 de diciembre de 2024).

El tercero de los préstamos, formalizado con 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%. Dicho préstamo ha devengado intereses por importe de 8.690 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (12.219 miles de euros el 31 de diciembre de 2024).

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

La parte variable del tipo de interés de todos los préstamos está cubierta mediante los instrumentos derivados descritos en la Nota 7 de la memoria consolidada.

Todos los contratos están sujetos al cumplimiento de ratios financieros. La dirección y los administradores de la entidad estiman que a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cumplen dichos ratios financieros.

Otros pasivos financieros

El epígrafe de otros pasivos financieros incluye principalmente el efecto contable de la linealización de la carencia recibida por la Sociedad dependiente Torre Caleido, S.A.U. por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, cedente del derecho de superficie, relativa al pago del canon anual. Este importe se amortiza linealmente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento del derecho de superficie.

Fianzas recibidas

El epígrafe de “otros pasivos no corrientes” recoge tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 “Fianzas y depósitos” recibido 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.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” a 31 de diciembre 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.

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente

<i>31 de diciembre de 2025</i>	2026	2027	2028	2029	2030 y posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	9.023	8.306	8.306	269.292	200.000	494.927
Fianzas recibidas	-	2.319	244	2.398	7.195	12.156
Otros pasivos financieros	-	212	212	212	13.431	14.017
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	7.485	-	-	-	-	7.485
	16.508	10.837	8.762	271.902	220.626	528.585
<i>31 de diciembre de 2024</i>	2025	2026	2027	2028	2029 y posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	10.020	70.557	6.200	6.200	213.447	306.424
Fianzas recibidas	-	540	57	558	5.453	6.608
Acreeedores comerciales y otras ctas a pagar	6.450	-	-	-	-	6.450
	16.470	71.097	6.257	6.758	218.900	319.482

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(11) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

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

	31-Dec-25		31-Dec-24	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activo por impuesto corriente	-	193	-	193
Otros créditos con las AA.PP.	-	667	-	347
	-	860	-	540
Pasivos				
Otras deudas con las AA.PP.	-	698	-	348
	-	698	-	348

Las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para todos los principales impuestos que le son aplicables y los cinco últimos para el impuesto sobre sociedades.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, el Grupo deberá acreditar las bases imponibles negativas, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

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

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Con fecha 5 de Julio de 2023, la Administración Tributaria ha emitido diligencia en la cual se comunica acuerdo de liquidación que incluye la carta de pago de la misma por importe de 4.044 miles de euros. A fecha de las presentes cuentas anuales dicho importe se encuentra provisionado. No obstante, el contrato de Compraventa de Torre Emperador Castellana, S.A. de fecha 23 de noviembre de 2015, incluye garantías otorgadas por el anterior propietario de la sociedad por las cuales todo daño y pasivo que pudiera surgir derivado de la finalización de las comprobaciones que está efectuando la Administración Tributaria, serían totalmente repercutidas al mismo. La Sociedad no ha registrado el derecho de cobro con el anterior propietario al no considerarse probable la entrada de ingresos.

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Resultado antes de impuestos	(6.861)	6.619
Diferencias temporarias	13.823	
Diferencias permanentes	-	
Base imponible	6.962	6.619
Base imponible sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	15.346	6.619
Base imponible sujeta al régimen general, cuota fiscal 25%	(8.384)	-
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(32)	-

La Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido al estar acogida al régimen fiscal SOCIMI, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, cuyos importes son los que siguen:

Miles de euros	
2025	2024
343	343
343	343

(12) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores por las sociedades consolidadas españolas es como sigue:

Días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	74,10	85,88
Ratio de operaciones pagadas	50,46	54,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	236,77	310,39
	Euros	Euros
Total pagos realizados	36.843	14.698
Total pagos pendientes	5.354	2.033

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2025	24.592	67%	1.487	53,84%
31 de diciembre de 2024	10.631	72%	1.161	63,24%

(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 pérdidas en todos los ejercicios anteriores a su incorporación al régimen, 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 periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

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

Las Sociedades dependientes Torre Emperador Castellana, S.A.U. y Ankasons Properties, S.L.U. generaron resultados positivos en el ejercicio 2024, que fueron íntegramente distribuidos como dividendos. El pago de dichos dividendos se ha realizado conforme a la regulación aplicable.

La Sociedad dominante no generó resultado positivo en el ejercicio 2024.

- 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.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

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.L.U.
 - Edificio denominado “Torre Caleido” situado en Paseo de la Castellana, 259E, Madrid, incorporado al Grupo el 4 de diciembre de 2025 a través de la incorporación de la sociedad Torre Caleido, 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 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 pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica. Tal como se menciona en la nota 7 de activos financieros por categorías, la condonación parcial del crédito mantenido con el accionista que se ha realizada contra reservas voluntarias se refiere a reservas de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(14) INGRESOS

(a) 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:

	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2025</u>	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2024</u>
Barcelona	7.113	7.914
Madrid	30.103	26.437
Importe neto de la cifra de negocios	<u>37.217</u>	<u>34.351</u>

(b) Transacciones en moneda extranjera

Durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han efectuado transacciones en moneda extranjera.

(15) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2025</u>	<u>1 de enero a 31 de diciembre de 2024</u>
Arrendamientos y canones	413	-
Reparaciones y conservación	3.334	3.291
Servicios de profesionales independientes	4.407	3.724
Primas de seguros	141	277
Gastos bancarios	2	40
Publicidad y propaganda	200	81
Suministros	2.472	1.952
Tributos	3.797	3.731
Otros gastos de explotación	2.920	2.038
	<u>17.686</u>	<u>15.142</u>

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(16) Resultado financiero

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
Ingresos financieros (Nota 19 (b))	2.948	765
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito (Nota 10 (a))	(14.454)	(17.292)
Imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de coberturas de flujos de efectivo (Nota 7 (a))	5.560	8.387
Resultado financiero	(9.946)	(8.140)

(17) CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS OTORGADAS

a) Contingencias

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo está sometida a litigios, procedimientos judiciales, arbitrales u otro tipo de circunstancias, salvo la provisión por impuestos mencionada en la nota 11, que pudieran dar lugar a la aparición de potenciales pasivos contingentes surgidos en el curso normal del negocio.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 ninguna de las Sociedades del Grupo ha prestado avales a terceros.

(18) COMPROMISOS

a) Compromisos de compraventa

A 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las Sociedades del Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	34.427	17.754
Entre uno y cinco años	99.041	87.577
Más de cinco años	156.643	40.489
	290.111	145.820

(19) OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Global One Real Estate, S.A.U. y con la matriz Megaworld Land Singapore Pte. Ltd.

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

(Miles de Euros)	31.12.25		31.12.24	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<u>No corrientes</u>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	524	-	5.484	-
<u>Corrientes</u>				
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	2.537	-	40.138	-
Total	3.061	-	45.622	-

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene préstamos con el Accionista Único Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. (nota 7 (a)).

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

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

(Miles de Euros)	1 de enero a 31 de diciembre de 2025		1 de enero a 31 de diciembre de 2024	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Global One Real Estate Spain, S.A.	-	2.886	-	2.719
Megaworld Land Singapore Pte Ltd	1.490	-	636	-
Torre Caleido, S.A.U.	1.419			
TOTAL	1.666	2.886	636	2.719

El Grupo mantiene un contrato de gestión con Global One Real Estate Spain, S.A., empresa del Grupo al que pertenece, 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. a las sociedades dependientes a precio de mercado. A 31 de diciembre de 2025 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto asciende a 2.886 miles de euros (2.719 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) registrada en el epígrafe de servicios exteriores.

A 31 de diciembre de 2025 se ha registrado en concepto de ingresos financieros con empresas del grupo un importe de 1.490 miles de euros correspondiente a los intereses por el crédito con Megaworld Land Singapore Pte. Ltd. (636 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y 1.419 miles de euros por un préstamo concedido por la Sociedad dominante a su Sociedad dependiente, Torre Caleido, S.A., devengados entre el 13 de junio de 2025 y el 4 de diciembre de 2025, período en el cual dicha Sociedad dependiente figuraba como una asociada.

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

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

A 31 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., está formado por 3 hombres y 1 mujer (4 hombres y 1 mujer a 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

Si bien el Grupo no dispone de Alta Dirección, 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 (nota 19 (b)).

Durante el ejercicio 2025 y 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.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración del Grupo.

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2025 y 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.

(20) INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

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

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

(21) HONORARIOS DE AUDITORIA

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con independencia del momento de su facturación, han sido los siguientes:

EMPERADOR PROPERTIES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Miles de euros	
	1 de enero a 31 de Diciembre de 2025	1 de enero a 31 de Diciembre de 2024
Por servicios de auditoría	76	61
Por otros servicios distintos		
Otros servicios de verificación requeridos al auditor por normativa mercantil	5	9
Otros servicios de verificación no requeridos al auditor por normativa mercantil	14	10
Servicios fiscales	3	-
	98	80

(22) HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo que pueda afectar significativamente a dichas cuentas anuales consolidadas.

(23) INFORMACIÓN SEGMENTADA

La Dirección ha determinado que no existen segmentos operativos significativos englobados en el Grupo basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo y a la información que se reporta al Consejo de Administración.

**Informe de Gestión consolidado
del ejercicio 2025**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante elabora el presente informe de gestión consolidado como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo Emperador Properties Socimi durante el ejercicio 2025.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

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

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

La Sociedad Dominante devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del 50% de su capital social, mediante un acuerdo privado de compraventa de acciones entre el anterior accionista, Tower Capital 2000, S.L. y la sociedad, importe total de 19.368.632,16 euros. Posteriormente, la Sociedad Dominante devino titular el 5 de diciembre de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del otro 50% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 19.368.632,16 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación de ampliación de capital ha generado la entrada como accionista de la Sociedad Dominante de la sociedad Alliance Global Investments Spain, S.L. y ha sido descrita en las notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

2. **Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025**

El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a un resultado negativo de 6.861 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (resultado positivo de 6.619 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 36.887 miles de euros (34.666 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, el Grupo se ha dedicado al alquiler de las propiedades adquiridas y consolidación de las empresas adquiridas.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con tres inversiones inmobiliarias bajo gestión.

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

3. **Política de dividendos**

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

4. **Periodo medio de pago a proveedores**

El periodo medio de pago a proveedores es de 74 días.

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

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2025	24.592	67%	1.487	53,84%
31 de diciembre de 2024	10.631	72%	1.161	63,24%

En los ejercicios 2025 y 2024 los plazos medios de pago no se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en que se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a causas ajenas a la Sociedad: facturas no recibidas a tiempo, certificados caducados de la AEAT, y falta de certificados justificativos de las cuentas bancarias de los proveedores, entre otras.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, las sociedades del Grupo no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 20 miles de euros.

7. Gestión del riesgo

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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) 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.

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo (véase nota 7). Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo.

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

(c) Riesgo de precio

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

(d) 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.

(e) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, basada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la generación de flujos de caja positivos a través de su actividad.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

La Dirección ha determinado que no existen segmentos operativos significativos englobados en el Grupo basándose en la información que revisa dicho órgano a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo y a la información que se reporta al Consejo de Administración.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2026 el grupo espera continuar su proceso de consolidación de las sociedades adquiridas así como aumentar la ocupación de las mismas.

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Reunidos los administradores de Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha de 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Las Cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

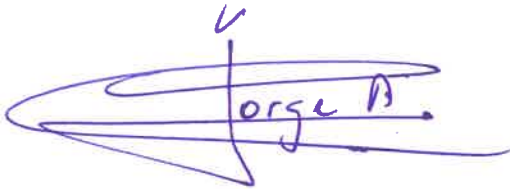
El Consejo de Administración



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



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



Dª. Katherine Lim Tan (Consejera)

Madrid, a 31 de marzo de 2026

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Emperador Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.(a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio

La Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio por importe de 398.669 miles de euros, tal como se detalla en la nota 6 de la memoria representando un 83% de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

De acuerdo con lo descrito en las notas 4.(a) y 6 de la memoria adjunta, la Sociedad valora las inversiones en instrumentos de patrimonio por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dichas correcciones valorativas son calculadas, por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que, salvo mejor evidencia, resulta del patrimonio neto de la entidad participada y las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para calcular las plusvalías tácitas se ha de considerar el valor razonable de los inmuebles que son propiedad las entidades participadas y, en concreto, la valoración que los expertos independientes han emitido sobre dichos activos. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de patrimonio por importe de 13.823 miles de euros.

Consideramos la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo inherente asociado a la estimación de las hipótesis claves.

Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluación de las políticas contables de la Sociedad sobre este aspecto.

Para una muestra de altas registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación soporte de las mismas.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comparamos el coste de las inversiones en instrumentos de patrimonio con el patrimonio neto correspondiente de cada sociedad participada y su evolución respecto al ejercicio anterior.
- Evaluamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes y comprobamos la exactitud de los cálculos aritméticos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/11713

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión del ejercicio 2025**

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Balance
a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		469.557	376.896
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	5	469.557	376.896
Instrumentos de patrimonio		398.669	376.896
Créditos a largo plazo a empresas del grupo y asociadas		70.888	-
B) ACTIVO CORRIENTE		9.026	1.983
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		636	531
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		361	339
Otros créditos con administraciones públicas	9	275	192
Créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas		4.191	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.199	1.452
TOTAL ACTIVO (A + B)		478.583	378.879
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		442.864	374.965
A-1) Fondos propios		442.864	374.965
Capital	8	121.424	102.056
Prima de emisión		330.631	274.184
Reservas voluntarias		22	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.140)	(868)
Acciones propias		(2)	(135)
Resultado del ejercicio		(8.070)	(271)
B) PASIVO NO CORRIENTE		34.872	3.750
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		34.872	3.750
C) PASIVO CORRIENTE		847	163
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6 y 10	360	125
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		279	38
Proveedores		48	37
Proveedores empresas del grupo	6 y 10	1	1
Otras deudas con Administraciones Públicas		230	-
Otros pasivos financieros		208	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		478.583	378.879

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias
a 31 de diciembre de 2025**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios		6.509	-
Otros ingresos de explotación		-	45
Otros gastos de explotación	11	(509)	(231)
Pérdidas por deterioro de valor de instrumentos de patrimonio		(13.823)	-
A) Resultado de explotación		(7.822)	(186)
Ingresos financieros por créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas		2.010	20
Gastos financieros por préstamos con empresas del grupo y asociadas		(2.258)	(105)
B) Resultado financiero		(248)	(85)
C) Resultado antes de impuestos		(8.070)	(271)
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
D) Resultado del ejercicio		(8.070)	(271)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	1 de enero de 2025 a 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 a 31 de diciembre de 2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	(8.070)	(271)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)	(8.070)	(271)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025

Emperador Propiedades SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

<u>Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto</u>	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados neg. Ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2023	102.056	274.184	-	(622)	(246)	(135)	375.237
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(271)	-	(271)
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	(246)	246	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	102.056	274.184	-	(868)	(271)	(135)	374.966
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	(8.070)	-	(8.070)
Operaciones con socios y propietarios	19.368	56.447	-	-	-	-	75.815
- Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de resultados	-	-	-	(271)	271	-	-
- Acciones propias	-	-	22	-	-	133	155
Saldo a 31 de diciembre de 2025	121.424	330.631	22	(1.139)	(8.070)	(2)	442.866

Las notas I a 16 de la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo

31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero a 31 de diciembre de 2025	1 de enero a 31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(8.070)	(271)
Ajustes del resultado		14.072	85
Gastos financieros	12	2.259	105
Ingresos financieros	12	(2.010)	(20)
Pérdidas por deterioro de valor de inversiones en empresas del grupo y asociadas		13.823	(20)
Cambios en el capital corriente		(106)	111
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(325)	(29)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7	219	36
Otros activos y pasivos no corrientes	7	-	104
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.896	(75)
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</u>			
Pagos por Inversiones (-)		(78.771)	-
Instrumentos de patrimonio	9	(19.368)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas		(59.403)	-
Cobros por desinversiones (+)		44.192	-
Créditos con empresas del grupo y asociadas	9	41.051	-
Devolución aportación socios	9	3.141	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(34.578)	-
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</u>			
Cobros y pagos por instrumentos patrimonio		(135)	-
Acciones propias	9	(135)	-
Cobros y pagos por instrumentos de deuda		31.565	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9	31.565	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		31.430	-
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		2.746	(75)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	1.452	1.527
Efectivo o equivalentes al final de periodo	8	4.198	1.452

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 20245

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

En la actualidad, la actividad de la Sociedad consiste, en la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cuya actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

1.1. Régimen SOCIMI

Desde el 3 de septiembre 2021, con efectos 1 de enero de 2021, el régimen fiscal de la Sociedad es el que se encuentra regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las siguientes sociedades:

- Ankasons Properties, S.LU. constituida como sociedad limitada conforme a la legislación española con fecha 20 de marzo de 2019, la cual optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI establecido por dicha Ley en fecha 3 de septiembre de 2021 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 29 de septiembre de 2021.
- Torre Emperador, S.A.U. constituida como sociedad anónima conforme a la legislación española con fecha 17 de octubre de 1988 y la cual optó por la aplicación de régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 6 de junio de 2022 y lo comunico a la Administración Tributaria con fecha 9 de septiembre de 2022.
- La Sociedad devino titular el 11 de junio de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del 50% de su capital social, mediante un acuerdo privado de compraventa de acciones entre el anterior accionista, Tower Capital 2000, S.L. y la sociedad, importe total de 19.368.632,16 euros. Posteriormente, la Sociedad devino titular el 5 de diciembre de 2025 de 128.000 acciones de la sociedad Torre Caleido, S.A.U. representativas del otro 50% de su capital social, mediante aumento de capital social por aportación no dineraria valorada por un experto independiente en un importe total de 19.368.632,16 euros, de conformidad con lo requerido por la vigente Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación de ampliación de capital ha generado la entrada como accionista de la Sociedad Dominante de la sociedad Alliance Global Investments Spain, S.L. y ha sido descrita en las notas 6 y 9 de la memoria consolidada.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Tanto Ankasons Properties, S.L.U. como Torre Emperador Castellana, S.A.U. se encuentran acogidas al régimen especial de SOCIMI. Por su parte, la sociedad Torre Caleido, S.A.U. se encuentra actualmente en proceso de acogerse a dicho régimen

En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 y 2025 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad Emperador Properties S.A.U. cumple:

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

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

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

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

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2025 y 2024.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Dicho porcentaje figura cumplido en los ejercicios 2025 y 2024.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, en los ejercicios 2025 y 2024 dando cumplimiento a dicho requisito.

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Dichos requisitos fueron cumplidos en los ejercicios 2025 y 2024.

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

En relación con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 ambas sociedades participadas han generado resultados positivos, si bien a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha efectuado la propuesta de distribución del resultado por el consejo de administración de dichas sociedades.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 solo una de las tres sociedades participadas ha generado resultados positivos, si bien a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha efectuado la propuesta de distribución del resultado por el consejo de administración de dichas sociedades.

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

En este sentido, a 31 de diciembre 2025 y 2024 la Sociedad cumple todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y se encuentra dentro de los plazos legales para alcanzar tales cumplimientos.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. Sin embargo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Adicionalmente, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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 se cumplen.

2. Bases presentación

(a) Imagen fiel

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

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

El Consejo de administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2025, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2026 serán aprobadas por los accionistas sin modificación alguna.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Los importes correspondientes al ejercicio 2024 han sido presentados en miles de euros en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con el ejercicio actual y facilitar su comparación.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

- **Recuperabilidad de las inversiones en instrumentos de patrimonio.**

La valoración de estos activos no corrientes, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores estiman dicho valor, tomando en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. Estas plusvalías tácitas se calculan en base a las valoraciones de los activos de los cuales son propietarios las sociedades participadas realizadas por expertos independientes y al valor neto contable de los activos inmobiliarios de cada sociedad.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias que ostentan las empresas del Grupo ha sido estimado en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis de "Valor de mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación ("Red Book").

- **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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(e) Agrupación de partidas

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

(f) Principios contables no obligatorios aplicados

No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales.

Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

(g) Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

3. Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y aprobada entonces por los accionistas con fecha 28 de junio de 2025 consistió en su traspaso íntegro a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 a presentar a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la distribución de dividendos por importe de 6.509 miles de euros y 757 miles de euros traspasándolo a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

1.1. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMIs que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

4. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

- a) Instrumentos financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

- i) Activos financieros:
 - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
 - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
 - Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la Sociedad: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

ii) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la Sociedad: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

iii) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

Clasificación de los Activos Financieros

1. 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.

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:

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- **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
- **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.

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 considerara 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

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.

2. Activos financieros a coste

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificarse 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.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Valoración inicial

Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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.

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 es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el 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 calculan, 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 registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá 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.

Reclasificación de activos financieros

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Clasificación de los Pasivos Financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

1. Pasivos financieros a coste amortizado o coste

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 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.

b) Provisiones y contingencias

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

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

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

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

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

c) Impuesto sobre beneficios

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

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad ha establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales anteriormente mencionados.

d) Ingresos y Gastos

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

La Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de la sociedad participada, con posterioridad al momento de la adquisición, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

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

e) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, 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 de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

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.

f) Transacciones entre empresas del grupo

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

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

5. Política y gestión del riesgo financiero

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. Las actividades de la Dirección de la Sociedad se centran en este sentido en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

(i) Riesgo de tipo de cambio

La sociedad 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 la sociedad no realiza.

(ii) Riesgo de precio

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

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 este riesgo no es significativo.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(iv) Riesgo de liquidez

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo. La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 7.041 miles de euros (1.819 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

(v) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La Sociedad no mantiene préstamos con terceros no vinculados por lo que carece de exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

5.2. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontado los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

6. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 y 2024 en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas”, ha sido el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros				
	31/12/2024	Altas	Bajas	Deterioro de valor	31/12/2025
Instrumentos de patrimonio					
Ankasons Properties, S.L.U.	78.380	-	(3.141)	(13.823)	61.416
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	298.516	-	-	-	298.516
Torre Caleido S.A.U.	-	38.737	-	-	38.737
Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	376.896	38.737	(3.141)	(13.823)	398.669

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedad	Miles de Euros				
	31/12/2023	Altas	Bajas	Deterioro de valor	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio					
Ankasons Properties, S.L.U.	78.380	-	-	-	78.380
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	298.516	-	-	-	298.516
Total Coste Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	376.896	-	-	-	376.896

Con fecha 28 de mayo de 2025 la Sociedad recibió en efectivo una devolución de aportaciones de socios de la sociedad participada Ankasons Properties S.L.

Con fecha 11 de Junio de 2025 la Sociedad adquiere una participación del 50% de la sociedad participada Torre Caleido S.A.U por importe de 19.369 miles de euros.

Con fecha 25 de Noviembre la Sociedad realiza una ampliación de capital no dineraria mediante la aportación de la participación del 50% de la sociedad Torre Caleido S.A.U., pasando a tener el 100% de las acciones. Dicha ampliación de capital, representa un aumento de las participaciones de 19.369 miles de euros.

Asimismo, tal como se indica en la nota 4, los elementos constitutivos del activo adquirido se han valorado por su valor razonable y la diferencia entre el valor razonable y el importe de la ampliación de capital se ha reconocido como un ajuste en "Prima de emisión".

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro de valor de la participación sobre su filial Ankasons Properties, S.L.U. derivado de las pérdidas de valor del inmueble propiedad de dicha sociedad, que han afectado a su patrimonio neto.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo en las que participa la Sociedad al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Miles de Euros

2025

Sociedad	Domicilio	Capital	% participación			Resultado	Total FFPP	Valor Neto en libros la participación
			Directa	Indirecta	Total	Del ejercicio		
Ankasons Properties, S.L.U.	España	74.512	100%	-	100%	(12.699)	59.792	61.416
Torre Emperador Castellana S.A.	España	150.000	100%	-	100%	9.817	175.290	298.516
Torre Caleido S.A.U	España	2.560	100%	-	100%	(5.383)	946	38.737

Miles de Euros

2024

Sociedad	Domicilio	Capital	% participación			Resultado	Total FFPP	Valor Neto en libros la participación
			Directa	Indirecta	Total	Del ejercicio		
Ankasons Properties, S.L.U.	España	74.512	100%	-	100%	2.860	79.462	78.380
Torre Emperador Castellana S.A.	España	150.000	100%	-	100%	5.037	171.426	298.516

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

Los administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus inversiones en instrumentos de patrimonio de acuerdo con lo descrito en la nota 2.d.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, el exceso de valor neto en libros de la participación sobre el patrimonio neto de las participadas está cubierto con las plusvalías tácitas asociadas a resultados futuros, considerando las valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2025 sobre las inversiones inmobiliarias propiedad de las sociedades participadas.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de estas inversiones inmobiliarias ha sido la de flujos de caja descontados, siendo 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.

Como resultado del análisis efectuado por los Administradores en relación con la valoración de las citadas inversiones no ha sido necesario el registro de ninguna corrección valorativa por deterioro en las mismas ni al 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

7. Instrumentos financieros

7.1. Activos y pasivos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Activos financieros a coste</i>				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 6)	398.669	-	376.896	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con empresas del grupo y asociadas	70.888	4.191	-	-
Clientes empresas del Grupo y asociadas (nota 11)	-	361	-	339
	469.557	4.552	376.896	339

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue

	Miles de euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>				
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 11)	34.872	360	3.750	125
Proveedores	-	48	-	37
Proveedores, empresas del grupo	-	1	-	37
	34.872	409	3.750	199

7.2. Activos y pasivos financieros por vencimientos

La clasificación de los instrumentos financieros por vencimientos es la siguiente:

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	398.669	398.669
Créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas	4.191	-	-	-	-	70.888	75.079
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes empresas del grupo y asociadas	361	-	-	-	-	-	361
	4.552	-	-	-	-	469.557	474.109

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros						Total
	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Deudas financieras							
Deudas con empresas del grupo y asociadas	360	-	-	-	-	34.872	35.232
Débitos y partidas a pagar							
Acreedores y otras cuentas comerciales a pagar	1	-	-	-	-	-	1
	361	-	-	-	-	34.872	35.233

7.3. Otra información a incluir en la memoria

i) Contabilidad de coberturas

A fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad no presenta saldos de instrumentos financieros de cobertura.

ii) Valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos que mantiene la sociedad es comparable.

iii) Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

La exposición al riesgo de tipo de cambio se produce en la medida en que la Sociedad efectúa operaciones en moneda extranjera o mantiene activos o pasivos valorados en moneda distinta a la de presentación.

Así pues, la Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo y otros activos líquidos exigibles		
Cuentas corrientes	4.199	1.452
	4.199	1.452

Los importes incluidos en este epígrafe son de libre disposición.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

9. Fondos Propios

Capital social

El 3 de septiembre de 2021 el entonces Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las participaciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Ankasons Properties, S.L.U. por medio de 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 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 mediante una aportación no dineraria consistente en la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la sociedad Torre Espacio Castellana, S.A.U., actualmente denominada Torre Emperador Castellana, S.A.U. mediante la emisión de 30.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, con una prima de emisión de 270.000 miles de euros.

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

De esta forma a 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 102.055.770 euros, dividido en 102.055.770 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social se halla totalmente suscrito y desembolsado.

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

El 25 de noviembre de 2025 la Sociedad realizó una ampliación de capital no dineraria en virtud de la cual se emitieron un total de 19.424 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 uno, 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”).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el 100% de las acciones se distribuyen de la siguiente manera:

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Megaworld Land Singapore, Pte. Ltd.	83,24%	99,04%
Alliance Global Investment SLU	15,95%	
Otros	0,81%	0,96%

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Prima de emisión

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

Reservas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 todavía no se encuentra dotada la reserva legal.

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

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

Autocartera

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 2 miles de euros (135 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025 la Sociedad llevó a cabo una operación de compra de acciones propias y 34 operaciones de venta de acciones propias resultando un resultado por las mismas de 22 miles de euros trasladados a reservas voluntarias.

10. Situación Fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos		
Hacienda Pública, deudora por IVA	<u>275</u>	<u>192</u>
	<u>275</u>	<u>192</u>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

	2025	2024
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	(8.070)	(271)
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias temporarias	13.823	-
Diferencias permanentes	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	5.753	(271)
Tipo impositivo:	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

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

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad generó pérdidas, sin tener en cuenta los dividendos recibidos de las sociedades filiales. En consecuencia, no existen reservas generadas en los ejercicios que se ha aplicado el régimen general ni SOCIMI.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha repartido dividendos.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha acordado el reparto de dividendos.

- f) Fecha de adquisición del inmueble destinado al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley 11/2009.

<u>Sociedad</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fecha de adquisición</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	España	Inmobiliaria	03/09/2021
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	España	Inmobiliaria	07/06/2022
Torre Caleido, S.A.U.	España	Inmobiliaria	05/12/2025

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica al 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

11. Saldos y transacciones con partes vinculadas

- (a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles euros			
	2025		2024	
	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Ankasons Properties, S.L.U.	338	-	339	-
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	(34.872)	-	(3.750)
Global One Real Estate, S.A.	-	-	-	-
Torre Caleido S.A.U.	70.888	(234)	-	-
Megaworld Land Singapore Pte. Ltd	-	(125)	-	125
Total	71.226	(35.232)	339	(3.875)

- (b) Transacciones con partes vinculadas

El detalle de las transacciones con partes vinculadas de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles euros			
	2025		2024	
	Ingresos	Costes	Ingresos	Costes
Ankasons Properties, S.L.U.	-	-	14	-
Torre Emperador Castellana, S.A.U.	-	(2.027)	32	(105)
Torre Caleido S.A.U.	2.010	-	-	-
Global One Real Estate, S.A.	-	(231)	-	(231)
Total	2.010	(2.258)	46	(336)

Con fecha 11 de junio de 2025 La Sociedad suscribió un préstamo con la sociedad participada Torre Emperador Castellana S.A.U por importe de 30.350 miles de euros con duración de cinco años y capitalización anual de los intereses.

Las transacciones con Global One Real Estate Spain, S.A. se corresponde con la recepción de servicios de alta dirección, contabilidad, marketing, comunicación y asesoría legal a la sociedad.

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

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

La Sociedad no dispone de personal de Alta Dirección ya que dichas funciones se realizan a través del contrato mencionado en el apartado (b) de esta nota con la sociedad del Grupo Global One Real Estate Spain, S.A.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, los Administradores no han percibido remuneraciones, ni tienen saldos con la Sociedad, ni se han concedidos anticipos o créditos, no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía, ni se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Consejo de Administración de Emperador Properties SOCIMI, S.A., está formado por 4 hombres y 1 mujer.

(d) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Administradores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025 y el 2024, la Sociedad no ha realizado con los Administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(e) Situaciones de conflicto de interés del Administrador Único

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

12. Ingresos y Gastos

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha tenido ingresos por los dividendos distribuidos por sus filiales correspondientes a los beneficios obtenidos por estas en el ejercicio precedente por importe de 6.509 miles de euros.

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

Los gastos en los que ha incurrido la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden principalmente con servicios exteriores (nota 11).

13. Otra información

a) Personal

La Sociedad no tiene personal empleado.

b) Honorarios auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría prestados por PwC Auditores S.L. y ascendieron a 17 miles de euros y 16 miles de euros respectivamente.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados el ejercicio 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación.

No se ha recibido servicios distintos de auditoría.

14. Periodo medio de pago a proveedores

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

<u>Días</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Periodo medio de pago a proveedores	100,59	100,22
Ratio de operaciones pagadas	61,48	108,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	271,12	46,22
	<u>Miles de euros</u>	<u>Miles de euros</u>
Total pagos realizados	561	239
Total pagos pendientes	129	37

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2024 y 2025 es el siguiente:

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2024	126	53%	33	55,93%
31 de diciembre de 2025	230	41%	50	68%

15. Información sobre medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Durante los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

16. Hechos Posteriores

Desde el cierre del ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo que pueda afectar significativamente a dichas cuentas anuales.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2025

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

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

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

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

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

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a un resultado negativo de 8.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (resultado negativo de 271 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha tenido ingresos por los dividendos distribuidos por sus filiales correspondientes a los beneficios obtenidos por estas en el ejercicio precedente por importe de 6.509 miles de euros.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por refacturación de costes a empresas del grupo por importe de 6.509 miles de euros (45 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad se ha dedicado a la posesión de las sociedades participadas.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con 3 sociedades inmobiliarias participadas al 100%.

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 100,22 días.

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

Días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	100,59	100,22
Ratio de operaciones pagadas	61,48	108,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	271,12	46,22

	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	561	239
Total pagos pendientes	129	37

En este sentido, el detalle del volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido para los ejercicios 2024 y 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	%	Número de facturas	%
31 de diciembre de 2024	126	53%	33	55,93%
31 de diciembre de 2025	230	41%	50	68%

En los ejercicios 2024 y 2025 los plazos medios de pago no se adaptan a los plazos que marca la Ley 15/2010. Los casos en los que se ha producido un pago fuera del plazo máximo legal responden, principalmente, a transacciones con partes vinculadas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 2 miles de euros (135 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha llevado a cabo una operación de compra de acciones propias por valor de 10 miles de euros a precio de 4,20 euros la acción.

7. Gestión del riesgo financiero

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

(i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio.

La sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo dado que todas sus transacciones se realizan en euros.

(ii) Riesgo de precio

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

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. Dada la actividad de la Sociedad y los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 este riesgo no es significativo.

(iv) Riesgo de liquidez

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

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo. La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 7.041 miles de euros.

(v) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

La sociedad no mantiene deudas con terceros por lo que carece de exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha detectado acontecimientos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.

10. Evolución previsible de la Sociedad

Durante el ejercicio de 2025 la Sociedad espera aumentar el ratio de ocupación de los inmuebles en poder de sus sociedades participadas, así como la distribución de dividendos de las mismas.

Emperador Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y del Informe de Gestión del ejercicio 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad Emperador Properties SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2026 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y del Informe de Gestión del ejercicio 2025. Las cuentas anuales y el Informe de Gestión vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

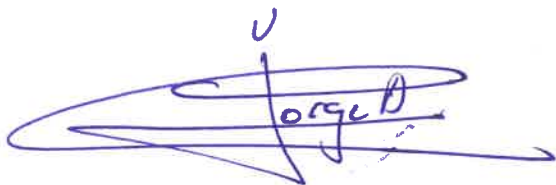
El Consejo de Administración



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



D. Kevin Andrew Lim Tan (Vicepresidente)



D. Jorge Domecq Bohorquez (Secretario)



Dª. Katherine Lim Tan (Consejera)

Madrid 31 de Marzo de 2026



INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

EMPERADOR PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMI**") gestionada por un equipo con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial, cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su domicilio social está situado en el Paseo de la Castellana, número 259D, planta 28 Norte, Madrid, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 39.769, Folio 83, Sección 8, Hoja M-706670, Inscripción 1ª.

De conformidad con el artículo 4.1 de sus Estatutos Sociales, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

"a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

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

El apartado 2 del mismo artículo indica que *"la Sociedad también podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento".*

El apartado 3, por su parte, establece que *"las actividades que componen el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo".*

Por último, de conformidad con el apartado 4, *"quedan excluidas aquellas actividades cuyo ejercicio exija requisitos especiales que no cumpla la Sociedad. Si fuera necesario algún título profesional, autorización o inscripción en registro*



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

2.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

Junta General de Accionistas de la Sociedad

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable. El funcionamiento interno de la Junta, sus funciones y competencias se encuentran regulados en los Estatutos Sociales.

Consejo de Administración de la Sociedad

La Sociedad está administrada y regida por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la Sociedad de acuerdo con la legalidad vigente, lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes: (i) la determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; (ii) la aprobación y supervisión de las políticas de control de riesgos y gobierno interno; (iii) la supervisión, control y evaluación periódica de la eficacia del sistema de gobierno corporativo, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias; (iv) la garantía de integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el control financiero y operativo y el cumplimiento de la legislación aplicable; y (v) la supervisión del efectivo funcionamiento de las facultades delegadas en determinados miembros del Consejo de Administración, así como del equipo directivo.

Los nombres de los consejeros delegados de la sociedad y los miembros de las comisiones son los siguientes:

- Miembros del Consejo de Administración: (i) D. Andrew Tan (Presidente); (ii) D. Kevin Tan (Vicepresidente); (iii) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (iv) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado) y (v) Dña. Katherine Tan.
- Miembros del Comité de Dirección: (i) D. Juan Cortés Vilardell (Consejero Delegado Mancomunado); (ii) D. Jorge Domecq Bohórquez (Consejero Delegado Mancomunado); (iii) D. Eduardo Corral Pazos de Provens; (iv) D. Alberto Obispo y (v) D. Álvaro Jiménez Fernández Bugallal.

Áreas operativas

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles, la evaluación y la ejecución de oportunidades de inversión o desinversión y la reforma de inmuebles para su adaptación a los objetivos estratégicos de la Sociedad.

La actividad operativa es responsabilidad del equipo gestor de la Sociedad, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario.



La sociedad cuenta con dos consejeros delegados mancomunados, uno de Operaciones y otro de Inversiones, a los que reportan un Director de Inversiones y un Director de Asset Management.

Áreas de soporte

Las áreas financiera, de *reporting* y control y de administración son las áreas de soporte. El área financiera lleva a cabo actividades relacionadas con la contabilidad, la gestión de la tesorería, la presentación de los impuestos de la Sociedad y la preparación de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, y la información financiera semestral. Este área gestiona, asimismo, el asesoramiento fiscal, apoyado por equipos externos de reconocido prestigio.

El área de *reporting* y control está a cargo de la elaboración y seguimiento de la información de gestión de la Sociedad. A su vez lleva a cabo labores de análisis y obtención de financiación para la cartera inmobiliaria y las futuras inversiones, así como para su financiación corporativa.

La Sociedad cuenta con un Director financiero que es el encargado de estas áreas y que reporta al Consejero Delegado de Operaciones.

Los servicios de asesoría legal se llevan a cabo por una abogada interna que se ocupa de todos los aspectos corporativos y de negocio de la Sociedad y sus sociedades vinculadas, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

El Comité de Dirección de la Sociedad procederá a identificar y evaluar todas aquellas cuestiones relacionadas con la cotización de la Sociedad en BME Growth, analizando y publicando tanto las Comunicaciones de Información Privilegiada ("**CIP**"), como las Comunicaciones de Otra Información Relevante ("**COIR**").

La Sociedad cuenta con dos gerente encargados de las áreas de Recursos Humanos, y de Auditoría Interna, respectivamente, reportando al Consejero Delegado de Operaciones.

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO

El modelo de Control Interno definido por la Sociedad se estructura de la siguiente manera:

De un lado, la identificación de: (i) las diferentes áreas y negocios de la organización; (ii) los procesos clave y (iii) los riesgos de cada proceso o actividad. De otro, la evaluación de los riesgos significativos y el establecimiento de medidas de control y seguimiento en el cumplimiento de los controles.

La Sociedad tiene como área principal de negocio la inversión, arrendamiento y posterior rotación de inmuebles de oficinas. Los procesos clave que el equipo gestor de la Sociedad ha identificado son: (i) la inversión y venta de inmuebles; (ii) la gestión y operación de los activos inmobiliarios; (iii) la financiación de los activos inmobiliarios y (iv) el cumplimiento normativo legal y tributario.

A continuación se describen los principales riesgos identificados por el Consejo de Administración y el Comité de Dirección asociados a los aspectos anteriores:



- **Riesgos regulatorios y políticos:** riesgos derivados de cambios normativos e incertidumbre política que puedan incidir en la disponibilidad de recursos financieros, así como en la valoración de la cartera y las acciones de la Sociedad.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria o competencias que afecten al crecimiento esperado de la Sociedad.
- **Riesgos asociados a la situación macroeconómica:** los entornos de crecimiento débil del PIB (o recesión) y las altas tasas de inflación y desempleo pueden afectar a la demanda de oficinas.
- **Riesgos fiscales:** modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- **Riesgos financieros** (liquidez, crédito y tipos de interés): por ejemplo, riesgos relacionados con el nivel de endeudamiento, la disponibilidad de recursos de financiación en tiempo para llevar a cabo el plan estratégico, la evolución de los tipos de interés o la eventual falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y la atención al servicio de la deuda.
- **Riesgos del modelo de negocio:** el modelo de negocio está basado en la puesta en valor y reposicionamiento de los inmuebles adquiridos mediante la generación de rentas de mercado acordes con su reposicionamiento. Las expectativas futuras de generación de rentas en las que se basa el análisis de cada adquisición podrían no materializarse en el futuro.

Los riesgos significativos son analizados, controlados y seguidos, dependiendo de su naturaleza, por distintos órganos de gestión de la Sociedad:

Las inversiones y desinversiones de inmuebles, junto con los riesgos financieros, de negocio y de incumplimiento asociados a las mismas, son analizadas en el **Comité de Inversiones**, el encargado de, en su caso, proponer al Consejo de Administración llevarlas a cabo. Éste, dependiendo de si la adquisición o venta se corresponde con un activo esencial (aquel cuyo valor supere el 25% del valor de los activos del último balance cerrado), aprueba o propone a la Junta General de Accionistas la operación para su aprobación.

La gestión y operación de los activos inmobiliarios, la financiación corporativa y el cumplimiento de normativa, así como los riesgos financieros, de operaciones y de incumplimiento se supervisan en el **Comité Ejecutivo**. El Comité aprueba la estrategia de gestión de cada inmueble y supervisa su ejecución. Adicionalmente el Comité revisa, con una periodicidad mínima mensual, los estados financieros de cada unidad de negocio, los estados financieros individuales y consolidados de la Sociedad, así como la previsión de los mismos y de la posición financiera del grupo a 12 meses, analizando las desviaciones presupuestarias y acordando la adopción de medidas correctoras en su caso. El Comité lleva a cabo, asimismo, un seguimiento del cumplimiento de la normativa mercantil y fiscal aplicables, especialmente en lo que respecta a la regulación de la SOCIMI.

El Comité Ejecutivo propone al Consejo de Administración, entre otras, ampliaciones y reducciones de capital, suscripción de pasivos financieros, distribución de



dividendos, así como la aprobación de las cuentas anuales y los estados financieros intermedios y de los presupuestos de la Sociedad. Dichas propuestas son aprobadas directamente por el Consejo de Administración o, en su caso, son sometidas a aprobación de la Junta General de Accionistas de acuerdo con establecido por la legislación mercantil vigente y los Estatutos de la Sociedad. El Comité Ejecutivo está compuesto por los dos Consejeros Delegados mancomunados. El Comité Ejecutivo se reúne con periodicidad mínima mensual.

4.- COMUNICACIONES AL MERCADO

4.1 Preparación de la información financiera

El departamento financiero realiza la elaboración de la información financiera, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada por la Comisión de Auditoría con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración

4.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las CIP y las COIR que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración, de las CIP o COIR consensuadas entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.



- Visto bueno de las CIP o COIR por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de las CIP o COIR.
- Carga de las mencionadas CIP o COIR en la web de la Sociedad por parte de la misma.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera así como de su comunicación.

5.- ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia): KPMG Auditores, S.L.
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.