

El Prat de Llobregat, a 31 de octubre de 2024

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 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**Albirana**"), por medio de la presente, publica la siguiente

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros intermedios de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

Atentamente,

---

**Albirana Properties SOCIMI, S.A.**  
El secretario no consejero

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados para el  
periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2024, preparados de  
acuerdo con la Norma Internacional de  
Contabilidad 34, junto con el Informe de  
Revisión Limitada

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Albirana Properties SOCIMI, S.A.  
por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y consolidada. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### ***Párrafo de énfasis***

Llamamos la atención sobre la Nota 1.b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

### ***Párrafo sobre otras cuestiones***

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Albirana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la cual modifica la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Francesc Ganyet Olivé  
28 de octubre de 2024

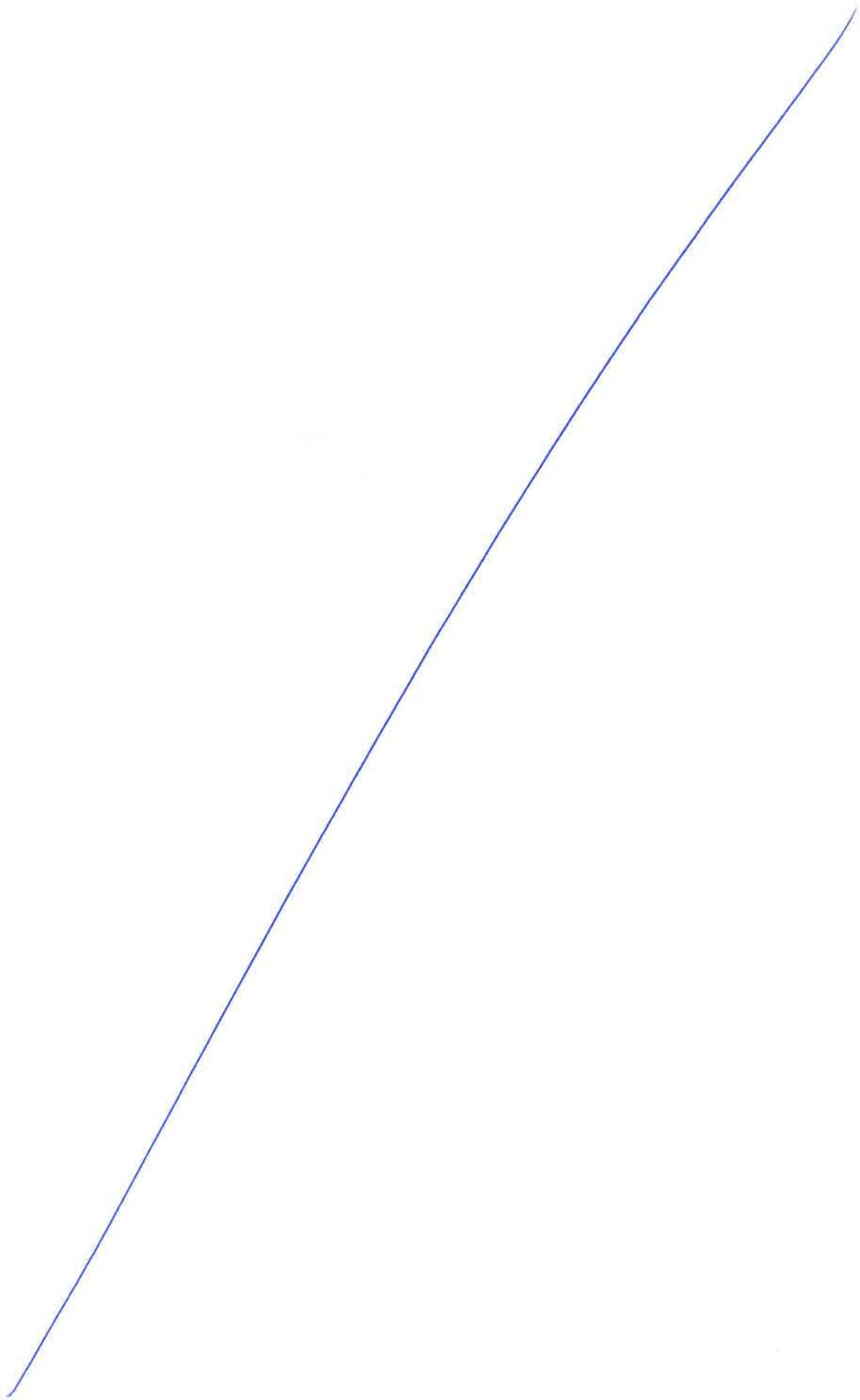


ZAQUS56408

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados para el periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2024,  
preparados de acuerdo con la Norma  
Internacional de Contabilidad 34, junto con  
el Informe de Revisión Limitada

---



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

## BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2024

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	Nota 5		
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	185.256.299	219.529.391	Capital		111.694.529	115.885.167
Inversiones financieras a largo plazo		184.537.982	218.897.935	Prima de emisión		9.650.870	9.650.870
		718.317	631.456	Reservas legal y estatutarias		172.795.297	172.795.297
				Reservas por fusión		1.468.788	1.468.788
				Reservas de consolidación		(157.342.558)	(157.342.558)
				(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(205.522.431)	(200.973.370)
				Otras aportaciones de accionistas		(355.867)	(270.600)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		300.308.200	300.308.200
				Resultado del ejercicio		(4.105.371)	(4.979.453)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		59.063.880	116.270.825
				Otras provisiones a largo plazo		711.386	689.357
				Deudas a largo plazo-	Nota 6	885.615	1.025.830
				Otros pasivos financieros		885.615	1.025.830
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 6, 10.2 y 10.3	57.466.879	114.555.638
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		3.277.693	32.537.256			17.775.583	19.910.655
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.297.810	5.303.598			214.737	199.969
Deudores		1.159.700	2.696.624			214.737	199.969
Deudores		55.420	2.533.057			9.543.342	9.637.118
Activos por impuesto corriente		15.714	21.175			8.017.504	10.073.568
Otros créditos con las Administraciones Públicas		66.976	52.742			5.009.498	6.561.419
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 10.2 y 10.3	-	7.591.742			2.258.258	2.380.516
Inversiones financieras a corto plazo		183.510	128.493			4.446	73
Periodificaciones a corto plazo		10.407	20.346			745.302	1.131.560
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.785.966	19.493.077			188.533.992	252.066.647
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>188.533.992</b>	<b>252.066.647</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>188.533.992</b>	<b>252.066.647</b>

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas que forman parte integrante del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL**

**30 DE JUNIO DE 2024**

(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2024 (6 meses)	Enero - Junio 2023 (6 meses)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios-	<b>Nota 8.1</b>	3.425.228	4.435.416
Prestación de servicios		3.425.228	4.435.416
Otros ingresos de explotación-		328.267	446.529
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		328.267	446.529
Otros gastos de explotación-	<b>Nota 8.2</b>	(7.860.585)	(11.203.544)
Servicios exteriores		(6.564.116)	(9.232.866)
Tributos		(1.249.137)	(1.326.966)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8.2	563.660	248.549
Otros gastos de gestión corriente		(610.992)	(692.241)
Amortización del inmovilizado	<b>Nota 4</b>	(2.249.760)	(3.842.644)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	<b>Nota 4</b>	3.527.506	3.298.723
Deterioros y pérdidas		932.688	486.012
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.594.818	2.812.711
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>		<b>(2.829.344)</b>	<b>(6.865.520)</b>
Ingresos financieros		27.789	7.270
Gastos financieros-		(1.303.816)	(2.704.832)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(1.300.877)	(2.690.404)
Por deudas con terceros		(2.939)	(14.428)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>		<b>(1.276.027)</b>	<b>(2.697.562)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>		<b>(4.105.371)</b>	<b>(9.563.082)</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(4.105.371)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(4.105.371)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(4.105.371)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,99)</b>

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas que forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

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

(Euros)

	Enero-Junio 2024 (6 meses)	Enero-Junio 2023 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(4.105.371)	(9.563.082)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(4.105.371)	(9.563.082)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(4.105.371)	(9.563.082)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	(0,43)	(0,99)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**

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

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas legal y estatutarias	Reservas por fusión	Reservas de consolidación	Acciones propias	Otras aportaciones de accionistas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(176.376.982)	(270.600)	300.308.200	(4.395.267)	(24.973.128)	120.864.620
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.979.453)	(4.979.453)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(24.596.388)	-	-	(376.740)	24.973.128	-
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(200.973.370)	(270.600)	300.308.200	(4.772.007)	(4.979.453)	115.885.167
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.105.371)	(4.105.371)
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	(85.267)	-	-	-	(85.267)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(4.549.061)	-	-	(430.392)	4.979.453	-
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2024</b>	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(205.522.431)	(355.867)	300.308.200	(5.202.399)	(4.105.371)	111.694.529

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Euros)

	Notas de la Memoria	Enero - Junio 2024 (6 meses)	Enero - Junio 2023 (6 meses)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.053.781)</b>	<b>(8.439.139)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(4.105.371)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(543.350)</b>	<b>3.671.318</b>
- Amortización del inmovilizado	Nota 4	2.249.760	3.842.644
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias	Nota 4	(932.688)	(486.012)
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales		(563.660)	(248.549)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(2.594.818)	(2.812.711)
- Gastos financieros	Nota 10.1	1.303.816	2.704.832
- Ingresos financieros		(27.789)	(7.270)
- Otras provisiones		22.029	678.384
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.943.744</b>	<b>53.826</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		4.569.448	30.557
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.368.318)	315.032
- Otros activos corrientes		(45.078)	(239.286)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(212.308)	(52.477)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.348.804)</b>	<b>(2.601.201)</b>
- Pagos de intereses		(1.376.593)	(2.608.471)
- Cobros de intereses		27.789	7.270
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>42.538.090</b>	<b>18.982.001</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(356.829)</b>	<b>(5.116.745)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		-	(2.193.254)
- Inversiones inmobiliarias		(356.829)	(2.923.491)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>42.894.919</b>	<b>24.098.746</b>
- Empresas del grupo y asociadas		7.591.742	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	35.303.177	24.098.746
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(57.191.420)</b>	<b>(7.644.113)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>		<b>(85.267)</b>	<b>-</b>
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(85.267)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(57.106.153)</b>	<b>(7.644.113)</b>
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	11.968.137	35.579.040
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	(69.074.290)	(43.223.153)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(17.707.111)</b>	<b>2.898.749</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.493.077	2.307.824
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.785.966	5.206.573

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas que forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2024

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

#### **a) Introducción**

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu, 4ª planta; El Prat de Llobregat, (08820 Barcelona), y con N.I.F. A-87116877. Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, conjuntamente, el "Grupo" o el "Grupo Albirana") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario. Dichas sociedades dependientes son las siguientes:

- Budmac Investments, S.L.U.
- Lambeo Investments, S.L.U.
- Treamen Investments, S.L.U.
- Budmac Investments II, S.L.U.
- Lambeo Investments II, S.L.U.
- Treamen Investments II, S.L.U.

La Sociedad Dominante es la sociedad cabecera del Grupo Albirana y se constituyó el día 9 de octubre de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital como sociedad anónima, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2.486, bajo la denominación social de Milltur Investments, S.A.U. y con domicilio social en la Avenida de Aragón, número 330, bloque 5, planta 3, del Parque Empresarial Las Mercedes, en Madrid.

Con fecha 26 de febrero de 2015 mediante actas de decisiones del anterior accionista único de la Sociedad Dominante elevadas a público mediante escritura autorizada el 12 de marzo de 2015 por el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 543 de su protocolo, se trasladó el domicilio social de la Sociedad Dominante a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior accionista único de la Sociedad Dominante en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad Dominante cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde marzo de 2017.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.

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

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

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Albirana, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, "los estados financieros intermedios resumidos consolidados") respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2015, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2015.

El Grupo Albirana está integrado dentro de un grupo de sociedades, denominado Grupo o Cartera Hércules, encabezado por la sociedad luxemburguesa Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l, que participa directamente en el capital de la Sociedad Dominante y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. La sociedad dominante última del Grupo al que pertenece el Grupo Albirana y, por tanto, la sociedad que ostenta el control indirectamente es Blackstone Inc., una sociedad limitada constituida en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante perdió su condición de sociedad unipersonal.

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad Dominante del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera era Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la sociedad dominante del denominado grupo Albirana II, cuya sociedad cabecera era Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida, con la consiguiente disolución y extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio social a la sociedad absorbente. La memoria que formó parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyó la información detallada respecto al proceso de fusión, tal y como requiere la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron formuladas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante de fecha 28 de marzo de 2024 y aprobadas por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 21 de junio de 2024 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo Albirana no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo Albirana a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 8.2 y 10.1).

#### **b) Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Las notas explicativas consolidadas del Grupo Albirana, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue,

asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo Albirana fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y valoración descritas en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Albirana al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Albirana, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana correspondientes al ejercicio 2023.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Albirana durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos. Las siguientes normas han sido aplicadas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de los mismos:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
<b>Modificación a la NIC 1</b> <b>Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes</b>  (publicada en enero de 2020)	Aclaraciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2024
<b>Modificación a la NIC 1</b> <b>Pasivos no corrientes con acuerdos</b>  (publicada en octubre de 2022)	Su objetivo es mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones ("covenants") dentro de los doce meses siguientes al año sobre el que se informa	1 de enero de 2024
<b>Modificación a la NIIF 16</b> <b>Pasivo por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior</b>  (publicada en septiembre de 2022)	Estas modificaciones definen cómo presentar los pasivos por arrendamiento que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
<b>Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 17</b> <b>Acuerdos de financiación con proveedores</b>  (publicada en mayo de 2023)	Introduce requisitos de desglose sobre acuerdos de financiación de proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.	1 de enero de 2024

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes en el ejercicio 2024*

A la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea</b>		
<b>Modificación a la NIC 21</b> Ausencia de convertibilidad (publicada en agosto de 2023)	Proporciona orientación sobre la determinación de si una moneda es intercambiable con otra y el tipo de cambio al contado que debe utilizarse cuando no lo sea.	1 de enero de 2025
<b>Modificación a la NIIF 9 y a la NIIF 7</b> Modificaciones en la clasificación y valoración de instrumentos financieros (publicada en mayo de 2024)	Estas modificaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>aclaran los requisitos para el momento del reconocimiento y la baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, y añaden una orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de "únicamente pagos de principal e intereses" (SPP), por sus siglas en inglés.</li> <li>añaden nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos financieros con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo y actualizan la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global</li> </ul>	1 de enero de 2025
<b>NIIF 18</b> Presentación y desgloses en los estados financieros (publicada en abril de 2024)	Esta es la nueva norma sobre la presentación y desgloses en los estados financieros, con un enfoque en las actualizaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: <ul style="list-style-type: none"> <li>la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias</li> <li>desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de la cuenta de pérdidas y ganancias</li> <li>medidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración) y</li> <li>principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general</li> </ul>	1 de enero de 2027
<b>NIIF 19</b> Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses (publicada en mayo 2024)	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una nueva dependiente podría opcionalmente aplicar en sus estados financieros.	1 de enero de 2027

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han considerado la aplicación anticipada de las Normas e Interpretaciones antes detalladas y, en cualquier caso, su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo.

#### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, quienes son responsables de la formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable (véase Nota 1.b), así como del control interno que consideran necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados libres de incorrecciones materiales.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo al 30 de junio de 2024 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.f).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 4).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes.

A pesar de que las estimaciones descritas se realizan en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas o en el patrimonio neto consolidado, en su caso.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

#### **d) Comparación de la información**

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, y con el objetivo de tener información comparativa, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados incluyen el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada para los periodos de seis meses cerrados al 30 de junio de 2024 y 2023, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedios resumidos consolidados para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023, el estado de flujos de efectivo intermedios resumidos consolidados para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023, además de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024.

#### **e) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo Albirana, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

**f) Principio de empresa en funcionamiento**

A 30 de junio de 2024 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 14.498 miles de euros. Adicionalmente, el 99,385% de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía de la deuda mantenida por Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S., sociedad perteneciente a la Cartera Hércules (véase Nota 1), con Deutsche Bank, AG London Branch con vencimiento final 25 de febrero de 2028 (véase Nota 5.1). Asimismo, la Sociedad Dominante junto con el resto de sociedades del grupo son garantes solidarios de la deuda con la entidad financiera descrita anteriormente.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado la situación financiera y de liquidez a partir del presupuesto de tesorería consolidado elaborado para los próximos doce meses de todas las sociedades de la Cartera Hércules (véase relación de sociedades en la Nota 1), dado que la tesorería se gestiona de forma centralizada y consolidadamente. Dicho presupuesto de tesorería contempla, fundamentalmente, determinadas hipótesis de ventas de inmuebles, gastos operativos, amortización de deuda financiera y pago de los intereses financieros. En este sentido, el Administrador Único de Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. y los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente a la situación de fondo de maniobra negativo que presenta el Grupo Albirana a 30 de junio de 2024, de acuerdo a la tesorería disponible y al presupuesto de tesorería de la Cartera Hércules anteriormente mencionado.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha decidido preparar las presentes notas explicativas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado intermedio resumido consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

**g) Estacionalidad de las transacciones**

El Grupo Albirana tiene como actividad principal la gestión de inmuebles de inversión. En consecuencia, se estima que no existe una estacionalidad significativa en las transacciones del Grupo, más allá de las derivadas de la propia evolución de los mercados en los que opera, en función del ciclo en que se encuentre cada uno de ellos.

**h) Hechos posteriores**

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado el 30 de junio de 2024 no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de forma relevante a los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**2. Composición del Grupo Albirana y variaciones en el perímetro de consolidación**

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo Albirana que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

*Variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2023*

Con fecha 15 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes (Budmac Investments, S.L.U., Treamen Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U., Treamen Investments II, S.L.U. y Lambeo Investments II, S.L.U.) adquirieron por importe de 5 miles de euros la totalidad de las participaciones sociales de Marthe Properties 2019, S.L.U., por lo que dicha sociedad entró en el perímetro de consolidación del Grupo Albirana en la citada fecha.

Asimismo, en unidad de acto, las antedichas sociedades realizaron sendas aportaciones de activos inmobiliarios a Marthe Properties 2019, S.L.U., cuyo valor neto contable ascendía a 62.206 miles de euros. por su valor razonable, esto es, 72.485 miles de euros. Finalmente, en esa misma fecha, las sociedades dependientes

enajenaron la totalidad de las participaciones sociales de Marthe Properties 2019, S.L.U. a favor de la sociedad vinculada Aulida Properties, S.L.U. por un importe aproximado de 72.490 miles de euros, generando un resultado por enajenación de dichos instrumentos financieros por importe de 10.279 miles de euros que fue registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023.

### **3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas**

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(4.105.371)	(9.563.082)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	9.630.628	9.634.200
	Euros	Euros
<b>Resultado básico por acción:</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,99)</b>
<b>Resultado diluido por acción:</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,99)</b>

### **4. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación intermedio resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

*30 de junio de 2024*

Construcciones	Euros						30/06/2024
	31/12/2023	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	246.326.64	356.829	211.157	(528.919)	(691.351)	(37.846.699)	207.827.671
Amortización	(22.757.328)	(2.249.760)	-	-	-	4.177.013	(20.830.075)
Deterioro	(5.879.536)	(1.063.808)	-	-	1.996.496	1.493.962	(3.452.886)
Anticipos a proveedores	1.208.145	-	(211.157)	(3.716)	-	-	993.272
<b>Total</b>	<b>218.897.935</b>	<b>(2.956.739)</b>	<b>-</b>	<b>(532.635)</b>	<b>1.305.145</b>	<b>(32.175.724)</b>	<b>184.537.982</b>

31 de diciembre de 2023

	Euros							
	31/12/2022	Adiciones	Traspasos	Retiros	Salida del perímetro de consolidación (Nota 2.2)	Reversiones	Bajas	31/12/2023
Coste	381.889.282	2.034.870	512.098	(272.149)	(74.230.239)	208.170	(63.815.378)	246.326.654
Amortización	(29.660.965)	(7.350.681)	-	-	8.145.682	-	6.108.636	(22.757.328)
Deterioro	(13.808.365)	(3.700.555)	-	-	3.878.623	4.168.612	3.582.149	(5.879.536)
Anticipos a proveedores	2.172.929	46	(512.098)	(452.732)	-	-	-	1.208.145
<b>Total</b>	<b>340.592.881</b>	<b>(9.016.320)</b>	<b>-</b>	<b>(724.881)</b>	<b>(62.205.934)</b>	<b>4.376.782</b>	<b>(54.124.593)</b>	<b>218.897.935</b>

*Altas del periodo*

El Grupo Albirana adquiere inmuebles mediante la compraventa de activos subrogándose en calidad de acreedor de préstamos con garantía hipotecaria con el BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos Nota 10.3) y con Alcmerna Pledgeco II Borrower S.C.S. , así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Durante el ejercicio 2023

han liquidado las deudas asociadas con los activos del Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015.

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se desglosan de la siguiente manera:

	30/06/2024
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	211.157
Altas de inmuebles por compra	309.810
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	47.019
<b>Total altas del ejercicio</b>	<b>567.986</b>

*Bajas de inversiones inmobiliarias*

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 294 activos con un valor neto contable de 32.176 miles de euros por un importe de 38.009 miles de euros, lo que ha supuesto un resultado de 5.833 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta. Por su parte, durante el ejercicio 2023 el Grupo Albirana enajenó un total de 486 activos con un valor neto contable de 54.125 miles de euros por un importe de 67.859 miles de euros, generándose un beneficio de 13.734 miles de euros.

Asimismo, el Grupo Albirana ha registrado un total de 3.238 miles de euros en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta correspondiente a gastos asociados a los activos enajenados durante el primer semestre de 2024. Por su parte, durante el ejercicio 2023 el Grupo Albirana registró un total de 5.050 miles de euros por estos mismos conceptos.

*Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2023*

De acuerdo con lo indicado en la Nota 2, con fecha 15 de diciembre de 2023 se produjo una operación de carve out dentro del Grupo Albirana. Dicha operación se dividió en las siguientes partes:

- a) La adquisición, por parte de las sociedades participadas de la Sociedad Dominante del 100% de Marthe Properties 2019, S.L.U. a la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U, por importe de 5 miles de euros.
- b) La aportación a los fondos propios de Marthe Properties 2019, S.L.U., de 689 fincas registrales, que fueron seleccionadas atendiendo a sus características y, entre otros, al hecho de que en el momento de la aportación se encontraban vacantes (no alquiladas). El valor contable de dichos activos ascendía a 62.206 miles de euros. La operación de aportación no dineraria anteriormente descrita no se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores regulado en el Capítulo VII del Título de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
- c) En simultaneidad de acto, las sociedades dependientes enajenaron las participaciones sociales de Marthe Properties 2019, S.L.U. en favor de Aulida Properties, S.L.U., una entidad vinculada al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante. El precio de venta global de las participaciones sociales se fijó en la cantidad aproximada de 72.490 miles de euros, el cual fue determinado sobre la base del valor de los activos inmobiliarios, según el método de valoración RICS ("Royal Institution of Chartered Surveyors"), por una sociedad de tasación independiente, homologada por el Banco de España, según informe de fecha 1 de diciembre de 2023. La operación se liquidó mediante la compensación del derecho de crédito mantenido con la sociedad luxemburguesa perteneciente a la cartera Hércules (véase Nota 1) Alcmna Midco, S.à r.l.

Dicha operación, supuso la salida del perímetro de consolidación de 689 activos inmobiliarios, generando un resultado de 10.279 miles de euros que fue registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2023.

#### *Anticipos a proveedores*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo Albirana no ha realizado pagos en concepto de depósitos a los correspondientes Juzgados para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta (46 euros a 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente, a 30 de junio de 2024 han sido cancelados depósitos que el Grupo Albirana había depositado en distintos Juzgados por importe de 4 miles de euros (453 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). A 30 de junio de 2024, el Grupo Albirana mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance intermedio resumido y consolidado adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el título de propiedad al Grupo Albirana.

#### *Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias*

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo Albirana ha dotado provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 1.064 miles de euros y ha revertido provisiones por importe de 1.996 miles de euros (3.701 miles de euros y 4.169 miles de euros al 31 de diciembre de 2023, respectivamente). Tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo Albirana llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo Albirana está incurso en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, habiendo actualizado a dicha fecha el 50%, aproximadamente, del valor de su cartera. En este sentido, el valor de los activos para los que se ha actualizado la valoración a 30 de junio de 2024 asciende a 90.686 miles de euros. Asimismo, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Albirana considerando las últimas tasaciones disponibles, con una antigüedad máxima de seis meses, asciende a 236.054 miles de euros,

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración, para aquellos activos cuya tasación se actualizado a 30 de junio de 2024, ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros
	30/06/2024
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	87.319
Valor de tasación - escenario base	90.686
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	91.433

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Albirana compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellos, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Tecnitasa, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" en vigor desde enero de 2022. Se establece la definición de la VPS4 – Valuation Practice Statement: "El importe estimado por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción". (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizado en base a valoraciones individuales sin inspección de las propiedades. Para la valoración de las unidades se ha adoptado el método del descuento de flujos al tratarse de activos puestos en rentabilidad. En función del estado de ocupación de los activos a fecha de valoración se ha considerado lo siguiente:

- Activos arrendados: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 5 años a un valor terminal o precio de salida.
- Activos no arrendados: La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración y dado que su comercialización necesita un periodo de maduración, por lo que también se generan unos flujos de ingresos y gastos. Dicha proyección se ha realizado considerando un plazo de 5 años en el cual se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado el total de la cartera de activos dividida en 5 grupos en función del periodo de comercialización teórico. Adicionalmente se aplica un coeficiente corrector en función de las transacciones registradas en el municipio del activo en los últimos 12 meses y qué porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneos acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han sido entre el 4,5% y el 9% (4,5% y 9% durante el ejercicio anual 2023) según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30/06/2024*		31/12/2023	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera (*)	Tasa de descuento deflactada aplicada	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	15,82%	4,5%	30,43%	4,5%
Grupo B	25,40%	5,5%	27,02%	5,5%
Grupo C	48,96%	6%	35,46%	6%
Grupo D	7,51%	8%	5,99%	8%
Grupo E	2,31%	9%	1,10%	9%

(\*) Corresponde únicamente a los 866 activos que, para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2024.

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de un 5% a 30 de junio de 2024, ello supondría un impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de, aproximadamente, 1.095 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias.

Finalmente, al 30 de junio de 2024, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 165 fincas (325 fincas al 31 de diciembre de 2023) de las que el Grupo Albirana, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en Corporate Finance y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.) así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

A 30 de junio de 2024 el Grupo Albirana no tenía elementos totalmente amortizados.

## **5. Patrimonio neto**

### **5.1 Capital social y prima de emisión**

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 9 de octubre de 2014 mediante la creación de 60.000 acciones de valor nominal de un euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% por el anterior accionista único de la Sociedad Dominante. Con posterioridad, y en fecha 14 de abril de 2015 dicho accionista único de la Sociedad Dominante desembolsó el 75% de las 60.000 acciones en las que se dividía el capital social de la Sociedad Dominante por importe de 45.000 euros. Asimismo, en dicha fecha realizó un aumento de capital de la Sociedad Dominante por importe total de 4.940.000 euros, mediante la creación de 4.940.000 acciones adicionales, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones se crearon con una prima de emisión por importe total de 20.175.964 euros.

Con fecha 29 de junio de 2018 se aumentó el capital de la Sociedad Dominante por importe total de 4.650.870 euros, con una prima de emisión de 152.619.333 euros, derivado del proyecto de fusión (Nota 1).

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 9.650.870 euros, constituido por 9.650.870 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es Alcmerna (REIT) Holdco S.à r.l. con una participación del 99,34%. No existen contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 10.2

Asimismo, a 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los siguientes fondos de inversión ostentan una participación indirecta en el capital de la Sociedad superior al 5%: Blackstone Real Estate Partners Europe

IV-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VII.F-NQ L.P., BTO Hercules Holdings L.P. y SOF Investments S.à r.l. con un 62,18%, 6,52%, 7,95% y 7,95%, respectivamente.

En la actualidad, el 99,385% de las acciones se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S., empresa del grupo al que pertenece el Grupo Albirana, y una entidad de crédito.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado alternativo Bursátil - MAB) desde marzo de 2017.

## **5.2 Reserva legal y otras reservas**

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley para las SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la reserva legal de la Sociedad Dominante tiene un saldo de 1.468.788 euros, no encontrándose completamente constituida.

### *Limitación de distribución de dividendo*

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI.

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

## **5.3 Reservas de consolidación**

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, ascienden a 205.522 miles de euros negativos (200.973 miles de euros negativos al cierre del ejercicio 2023).

## **5.4 Autocartera**

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias final	11.907	355.867	28,17	355.867	-	-

Al 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante poseía 11.907 acciones propias de un coste de adquisición de 355.867 euros (28,17 euros por acción). A cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante poseía 8.335 acciones propias de un coste de adquisición de 270.600 euros (32,47 euros por acción)

## **6. Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de la composición de este saldo el 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

*30 de junio de 2024*

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Notas 10.2 y 10.3)	57.466.879	9.543.342	67.010.221
Otros pasivos financieros (Nota 6.1)	885.615	214.737	1.100.352
<b>Total</b>	<b>58.352.494</b>	<b>9.758.079</b>	<b>68.110.573</b>

*31 de diciembre de 2023*

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Notas 10.2 y 10.3)	114.555.638	9.637.118	124.192.756
Otros pasivos financieros (Nota 6.1)	1.025.830	199.969	1.225.799
<b>Total</b>	<b>115.581.468</b>	<b>9.837.087</b>	<b>125.418.555</b>

### **6.1 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo**

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo incluyen, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo Albirana relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

### **6.2 Gestión del capital: Política y objetivos**

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo Albirana y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

### **6.3 Conciliación de flujos de efectivo**

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

	Euros					30/06/2024
	01/01/2024	Emisión de deuda		Devoluciones del ejercicio	Gastos financieros	
		Caja	No caja	Caja		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	114.555.638	11.728.137	-	(68.816.896)	-	57.466.879
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.637.118	240.000	1.224.495	(257.394)	(1.300.877)	9.543.342
<b>Total</b>	<b>124.192.756</b>	<b>11.968.137</b>	<b>1.224.495</b>	<b>(69.074.290)</b>	<b>(1.300.877)</b>	<b>67.010.221</b>

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023z

	Euros						31/12/2023
	01/01/2023	Emisión de deuda		Devoluciones del ejercicio		Gastos financieros	
		Caja	No caja	Caja	No caja		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	177.280.280	86.834.900	-	(77.074.667)	(72.484.875)	-	114.555.638
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	35.223.171	464.013	5.301.233	(31.351.299)	-	(5.301.233)	9.637.118
<b>Total</b>	<b>212.503.451</b>	<b>87.298.913</b>	<b>5.301.233</b>	<b>(108.425.966)</b>	<b>(72.484.875)</b>	<b>(5.301.233)</b>	<b>124.192.756</b>

## 7. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen SOCIMI, y por ello resulta obligatorio dar cumplimiento a todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.6 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2023). Entre las obligaciones que el Grupo Albirana debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que, a cierre del ejercicio 2024, las sociedades que conforman el Grupo Albirana cumplirán con los requisitos de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) y con el requisito de rentas procedentes del arrendamiento (test de rentas), reponiendo así la causa de incumplimiento del ejercicio terminado a fecha 31 de diciembre de 2023, tal y como dispone el artículo 13.e) de la Ley SOCIMI. Por su parte, a fecha 31 de diciembre de 2023, si bien el Grupo Albirana no cumplió con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos), sí que cumplió con el requisito de rentas procedentes del arrendamiento (test de rentas).

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen SOCIMI, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

## **8. Ingresos y gastos**

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

Los ingresos del ejercicio corresponden principalmente a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Albirana (véase Nota 4). La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha producido en territorio español.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2024 y 30/06/2024	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2023 y 30/06/2023
Alicante	5.682	9.116
Almería	4.763	4.636
Baleares	3.436	3.345
Barcelona	2.856.314	3.653.518
Cádiz	12.946	17.032
Castellón	22.517	27.574
Gerona	69.815	73.723
Lérida	6.352	8.704
Madrid	279.894	437.651
Málaga	20.154	21.391
Murcia	4.298	6.234
Navarra	2.250	1.979
Santa Cruz de Tenerife	-	2.400
Sevilla	771	738
Tarragona	88.218	106.893
Valencia	47.818	58.877
Zaragoza	-	1.605
<b>Total</b>	<b>3.425.228</b>	<b>4.435.416</b>

## 8.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	Junio 2024	Junio 2023
Reparaciones y conservación	701.443	1.565.937
Servicios de profesionales independientes	4.775.352	6.222.163
Primas de seguro	-	23.523
Servicios bancarios y similares	28.742	31.425
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	64.544	168.554
Suministros	53.920	97.665
Otros servicios	940.115	1.123.619
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>6.564.116</b>	<b>9.232.886</b>
Tributos	1.249.137	1.326.966
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(563.660)	(248.549)
Otros gastos de gestión corriente	610.992	892.241
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>7.860.585</b>	<b>11.203.544</b>

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relativos a la reparación de los inmuebles para su posterior arrendamiento e incluyen gastos tales como pintura, pequeñas reparaciones, así como otros gastos de mantenimiento.

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 15 de abril de 2015 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 10.1).

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo Albirana ha revertido correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 564 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta (249 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de reversión de la provisión).

## 9. Información por segmento

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el periodo terminado el 30 de junio de 2024, se han establecido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

A continuación, se presentan la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada de forma segmentada, expresada en euros:

	30 de junio 2024				30 de junio de 2023			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>								
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>3.082.705</b>	<b>342.523</b>	-	<b>3.425.228</b>	<b>3.725.749</b>	<b>709.667</b>	-	<b>4.435.416</b>
Prestación de servicios	3.082.705	342.523	-	3.425.228	3.725.749	709.667	-	4.435.416
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>266.564</b>	<b>29.618</b>	<b>32.085</b>	<b>328.267</b>	<b>239.183</b>	<b>45.559</b>	<b>161.787</b>	<b>446.529</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(2.903.299)</b>	<b>(322.589)</b>	<b>(4.634.697)</b>	<b>(7.860.585)</b>	<b>(1.861.203)</b>	<b>(354.515)</b>	<b>(8.987.826)</b>	<b>(11.203.544)</b>
Servicios exteriores	(2.465.568)	(273.952)	(3.824.596)	(6.564.116)	(1.021.581)	(194.587)	(8.016.719)	(9.232.886)
Tributos	(446.141)	(49.571)	(753.425)	(1.249.137)	(296.467)	(56.470)	(974.029)	(1.326.966)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	507.294	56.366	-	563.660	208.781	39.768	-	248.549
Otros gastos de gestión corriente	(498.884)	(55.432)	(56.676)	(610.992)	(751.937)	(143.226)	2.922	(892.241)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(2.024.784)</b>	<b>(224.976)</b>	-	<b>(2.249.760)</b>	<b>(3.227.821)</b>	<b>(614.823)</b>	-	<b>(3.842.644)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-</b>	<b>3.780.468</b>	<b>420.052</b>	<b>(673.014)</b>	<b>3.527.506</b>	<b>2.770.927</b>	<b>527.796</b>	-	<b>3.298.723</b>
Deterioros y pérdidas	839.419	93.269	-	932.688	408.250	77.782	-	486.012
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	2.941.049	326.783	(673.014)	2.594.818	2.362.677	450.034	-	2.812.711
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>	<b>2.201.654</b>	<b>244.628</b>	<b>(5.275.626)</b>	<b>(2.829.344)</b>	<b>1.646.836</b>	<b>313.683</b>	<b>(8.826.039)</b>	<b>(6.865.520)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	-	-	<b>27.789</b>	<b>27.789</b>	-	-	7.270	7.270
<b>Gastos financieros-</b>	-	-	<b>(1.303.816)</b>	<b>(1.303.816)</b>	-	-	<b>(2.704.832)</b>	<b>(2.704.832)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(1.300.877)	(1.300.877)	-	-	(2.690.404)	(2.690.404)
Por deudas con terceros	-	-	(2.939)	(2.939)	-	-	(14.428)	(14.428)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>	-	-	<b>(1.276.027)</b>	<b>(1.276.027)</b>	-	-	<b>(2.697.562)</b>	<b>(2.697.562)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>	<b>2.201.654</b>	<b>244.628</b>	<b>(6.551.653)</b>	<b>(4.105.371)</b>	<b>1.646.836</b>	<b>313.683</b>	<b>(11.523.601)</b>	<b>(9.563.082)</b>
Impuestos sobre beneficios				-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2.201.654</b>	<b>244.628</b>	<b>(6.551.653)</b>	<b>(4.105.371)</b>	<b>1.646.836</b>	<b>313.683</b>	<b>(11.523.601)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.201.654</b>	<b>244.628</b>	<b>(6.551.653)</b>	<b>(4.105.371)</b>	<b>1.646.836</b>	<b>313.683</b>	<b>(11.523.601)</b>	<b>(9.563.082)</b>
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>2.201.654</b>	<b>244.628</b>	<b>(6.551.653)</b>	<b>(4.105.371)</b>	<b>1.646.836</b>	<b>313.683</b>	<b>(11.523.601)</b>	<b>(9.563.082)</b>

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 ni se han producido variaciones significativas en los activos y pasivos de cada segmento respecto a la información incluida en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

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

## 10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 10.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo Albirana a 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

*Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2024*

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco, S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	2.891.176	2.891.176
Repercusión de costes financieros	1.300.877	-	1.300.877
<b>Total</b>	<b>1.300.877</b>	<b>2.891.176</b>	<b>4.192.053</b>

*Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2023*

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco, S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	4.991.137	4.991.137
Repercusión de costes financieros	2.626.050	-	2.626.050
<b>Total</b>	<b>2.626.050</b>	<b>4.991.137</b>	<b>7.616.187</b>

Los servicios recibidos por partes vinculadas corresponden a los honorarios devengados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación.

### 10.2 Saldos con empresas del Grupo

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado con empresas del Grupo Albirana es el siguiente:

*30 de junio de 2024*

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
		Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo
Alcmena Midco S.à r.l	57.466.879	5.403.369	26.942	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	4.113.030	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	2.258.258
<b>Total</b>	<b>57.466.879</b>	<b>9.516.400</b>	<b>26.942</b>	<b>2.258.258</b>

31 de diciembre de 2023

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Créditos a corto plazo
Alcmena Midco S.à r.l.	114.555.638	5.509.751	103.325	-	5.527.695
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	-	3.873.031	-	-	-
Marthe Properties 2019, S.L.U.	-	151.011	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	2.380.516	2.064.047
<b>Total</b>	<b>114.555.638</b>	<b>9.533.793</b>	<b>103.325</b>	<b>2.380.516</b>	<b>7.591.742</b>

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 562 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 y 500 millones de euros con vencimiento único con fecha el 30 de noviembre de 2026 con la sociedad vinculada Alcmena Midco S.à r.l. de las cuales tiene dispuestos 63 millones de euros a 30 de junio de 2024 (120 millones de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 1.301 miles de euros (2.626 miles de euros al 30 de junio de 2023) (Nota 10.1).

### 10.3 Otras partes vinculadas

#### Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2024 y 30/06/2024	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2023 y 30/06/2023
Repercusión de costes financieros	-	64.353
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>64.353</b>

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por dos personas físicas, representadas por un hombre y una mujer, y una persona jurídica, representada por un hombre.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestora integral de la Sociedad Dominante a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos ascendió en el ejercicio 2023 a 364 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones ni por parte de los miembros del Consejo de Administración ni de Directivos.

El Prat de Llobregat (Barcelona) a 25 de octubre de 2024

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

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

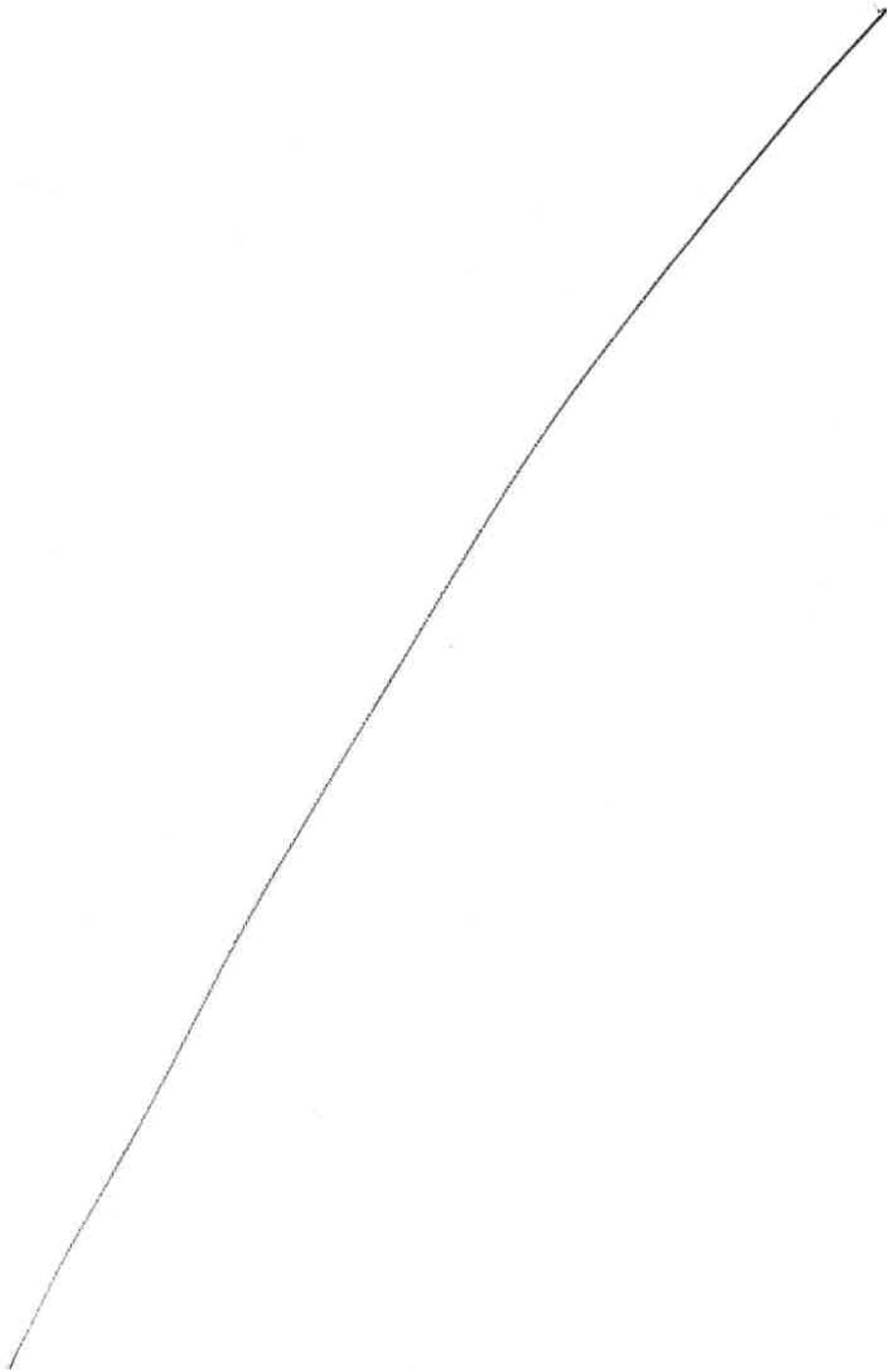
Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas adjuntos, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 26 folios, páginas de la 1 a la 26.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 25 de octubre de 2024



**Anticipa Real Estate, S.L.U.**  
Eduard Mendiluce Fradera  
Consejero

f



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

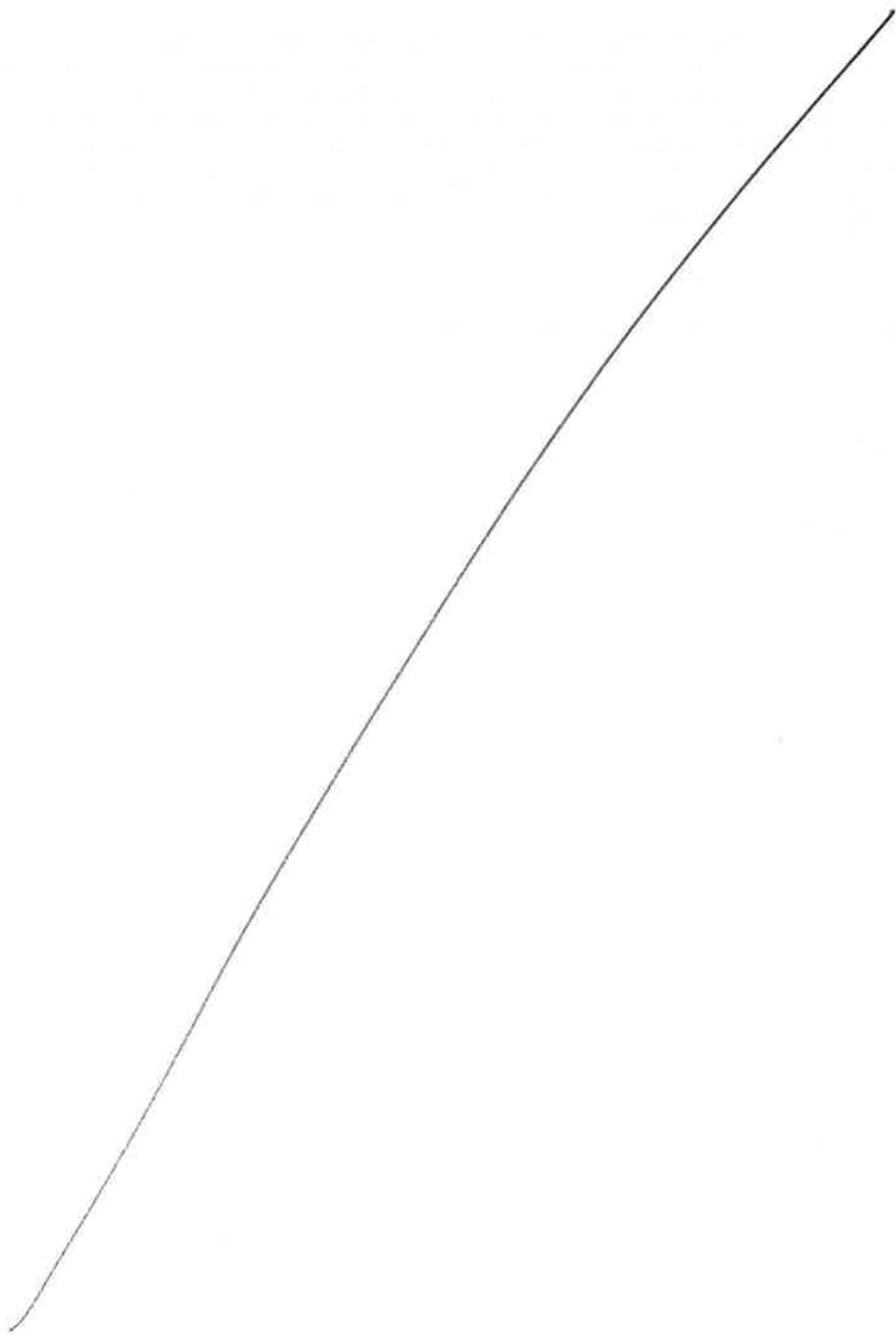
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas adjuntos, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 26 folios, páginas de la 1 a la 26, han sido visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 25 de octubre de 2024



**Jean-Christophe Dubois**  
Consejero



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

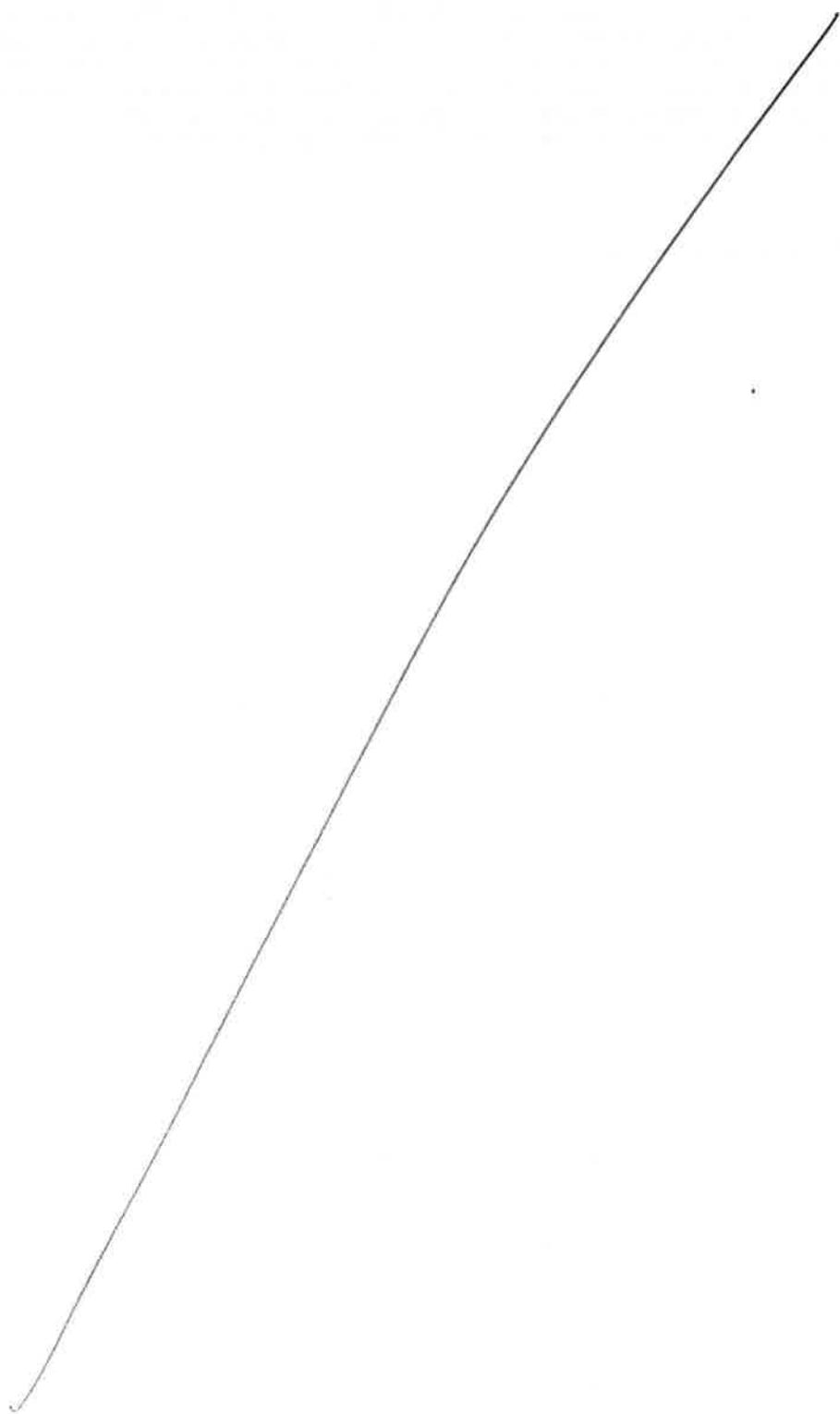
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas adjuntos, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 26 folios, páginas de la 1 a la 26.

Luxemburgo, 25 de octubre de 2024



**Dorota Roch**  
Consejera



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

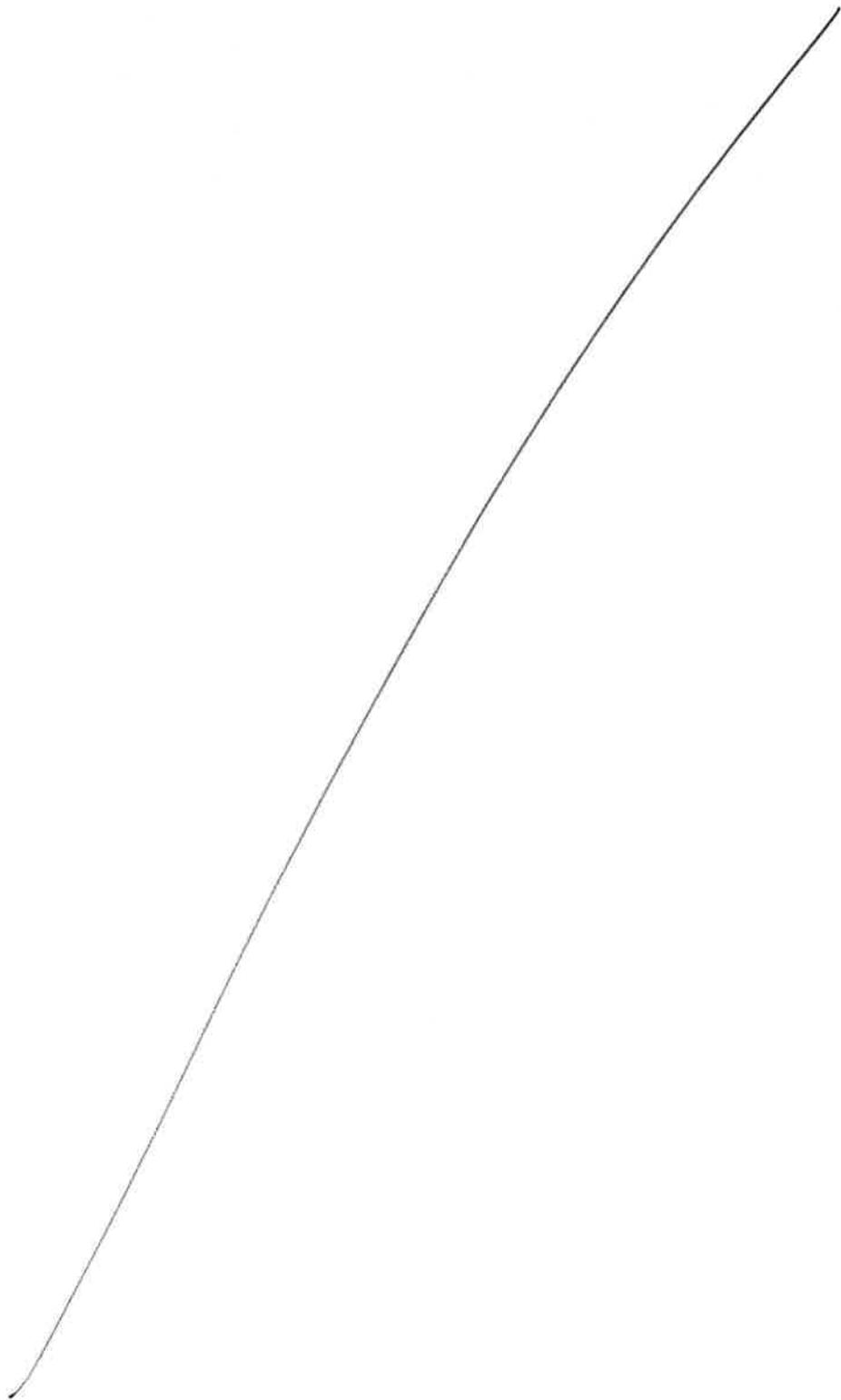
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas adjuntos, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 26 folios, páginas de la 1 a la 26, han sido visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 25 de octubre de 2024



**Miguel Acosta Ramírez**  
Secretario no consejero



Anexo I

Balance de Situación a 30 de junio de 2024

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2024**  
(Euros)

	30/06/2024	31/12/2023		30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo -	162.003.577	168.660.819	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	155.798.483	161.890.770
Instrumentos de patrimonio	162.003.577	168.660.819	Capital -	155.798.483	161.890.770
			Capital escrito	9.650.870	9.650.870
			Prima de emisión	172.795.297	172.795.297
			Reservas-	(155.873.770)	(155.873.770)
			Legal y estatutarias	1.468.788	1.468.788
			Otras reservas	(157.342.558)	(157.342.558)
			Acciones en patrimonio propias	(355.867)	(270.600)
			Resultado de ejercicios anteriores	(164.719.227)	(144.126.540)
			Otras aportaciones de accionistas	300.308.200	300.308.200
			Resultado del ejercicio	(6.007.020)	(20.592.687)
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	2.013.774	2.788.007
			Provisiones a largo plazo	2.013.774	2.788.007
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	4.247.441	4.075.862
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	56.121	93.820	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.113.030	3.873.030
Créditos a empresas	3.038	5.920	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	134.411	202.832
Perdificaciones a corto plazo	3.038	5.920	Proveedores y Acreedores varios	129.563	199.183
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.409	-	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	3.630	3.630
	42.674	87.900	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.218	19
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>162.059.698</b>	<b>168.754.639</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>162.059.698</b>	<b>168.754.639</b>

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias del periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2024**

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30  
DE JUNIO DE 2024**

(Euros)

	<b>Enero - Junio 2024 (6 meses)</b>	<b>Enero - Junio 2023 (6 meses)</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Otros gastos de explotación -	(124.004)	(236.941)
Servicios exteriores	(124.004)	(236.941)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	(5.883.010)	(11.766.609)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(5.883.010)	(11.766.609)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(6.007.014)</b>	<b>(12.003.550)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(6.007.020)</b>	<b>(12.003.550)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(6.007.020)</b>	<b>(12.003.550)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(6.007.020)</b>	<b>(12.003.550)</b>