

El Prat de Llobregat, 27 de abril de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) Albirana Properties SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la “**Sociedad**”) por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, no habiendo experimentado cambios relevantes respecto del publicado el pasado 28 de abril de 2017.

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

**Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por D. Eduard Mendiluce Fradera  
Presidente y Consejero Delegado

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017 e  
Informe de Gestión Consolidado, junto  
con el Informe de Auditoría  
Independiente

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

---

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### **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 Inversiones Inmobiliarias

#### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance consolidado, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 489.013 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 16.086 miles de euros (Nota 7).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre: los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Igualmente hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por el Grupo, sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos seleccionados.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.3 y 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

La Sociedad Dominante comunicó en el 1 de abril del ejercicio 2015 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2017, el Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

## Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

### Descripción

De acuerdo con lo descrito en la nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 8.044 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.055 miles de euros, un importe de 5.702 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas, con las que, adicionalmente, mantiene un importe de 387.736 miles de euros registrado en el pasivo no corriente del balance consolidado (véanse Notas 14.2 y 14.3).

Los Administradores de la Sociedad dominante detallan en la nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo superior al que pertenece.

En este contexto y dada la relevancia de los saldos con grupo y otras partes vinculadas, la evaluación del principio de empresa en funcionamiento requiere de la realización de estimaciones significativas y de la aplicación de juicios relevantes por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad dominante en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base al compromiso suscrito por su grupo superior a través de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras del grupo Albirana, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con las diferentes sociedades del grupo superior y otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en las notas 14.2 y 14.3 de la memoria consolidada.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 3.8, 14.2 y 14.3 de las cuentas anuales del ejercicio.

---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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 las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borràs  
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

25 de abril de 2018

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/06744  
**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de 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.

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

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 10		
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	490.873.682	483.384.082	Capital		5.000.000	108.693.764
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 15	489.012.733	482.114.323	Prima de emisión		20.175.984	20.175.964
		1.860.949	1.249.759	Reservas de consolidación		(62.594.106)	(25.482.726)
				Otras aportaciones de socios		146.625.056	146.625.056
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(513.126)	(89.853)
				Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(16.586.381)	(37.534.657)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		390.724.100	365.555.688
				Otras provisiones a largo plazo		117.209	75.099
				Deudas a largo plazo	Nota 15	2.871.145	1.463.043
				Otros pasivos financieros	Nota 14.2 y 14.3	2.871.145	1.463.043
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo		387.735.746	384.017.546
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		16.055.455	15.648.379
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar		6.011.286	6.533.769	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		9.182	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8.1	2.714.652	1.829.880	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14.2 y 14.3	2.562.846	2.708.167
Deudoras	Nota 8.2	1.196.070	971.505	Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	13.483.817	12.940.212
Deudoras, empresas del grupo	Nota 11.1	1.279.086	852.799	Proveedores y acreedores	Nota 14.2 y 14.3	9.991.933	7.713.292
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14.2	239.496	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	3.149.678	4.879.957
Periodificaciones a corto plazo		-	5.576	Anticipos de clientes		43.989	180.206
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		481	485.877	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		308.017	166.757
		3.781	-			498.884.978	489.897.851
		5.292.382	4.218.012				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>498.884.978</b>	<b>489.897.851</b>				

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017.

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017**

(Euros)

	Notas explicativas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	17.859.123	8.809.407
Prestación de servicios		17.859.123	8.809.407
<b>Otros gastos de explotación</b>	Nota 13.3	(27.781.118)	(24.116.893)
Servicios exteriores		(24.602.897)	(21.067.889)
Tributos		(2.105.434)	(2.610.815)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(720.764)	(288.527)
Otros gastos de gestión corriente		(352.023)	(149.662)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(7.637.835)	(4.489.455)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		8.258.741	(7.932.204)
Deterioros y pérdidas	Nota 7	8.369.476	(7.830.238)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		(110.735)	(101.966)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>		<b>(9.301.089)</b>	<b>(27.729.145)</b>
Ingresos financieros		14.732	-
Gastos financieros		(7.302.004)	(9.805.512)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(7.291.053)	(9.792.370)
Por deudas con terceros		(10.951)	(13.142)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>		<b>(7.287.272)</b>	<b>(9.805.512)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>		<b>(16.588.361)</b>	<b>(37.534.657)</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(16.588.361)</b>	<b>(37.534.657)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(16.588.361)</b>	<b>(37.534.657)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>(16.588.361)</b>	<b>(37.534.657)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN</b>		<b>(3,3)</b>	<b>(7,5)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2017.

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

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(16.588.361)	(37.534.657)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS AL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(16.588.361)	(37.534.657)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(16.588.361)	(37.534.657)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2017.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

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

(Euros)

	Capital escriturado	Capital no exigible	Prima de emisión	Reservas de consolidación	Otras aportaciones de socios	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
<b>SALDO AL 13 DE FEBRERO DE 2015</b>	5.000.000	-	20.175.964	-	-	(767)	(25.571.312)	(396.615)
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(37.534.657)	(37.534.657)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 10.7)	-	-	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(25.482.726)	-	(89.066)	25.571.812	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	5.000.000	-	20.175.964	(25.482.726)	146.625.056	(89.063)	(37.534.657)	108.693.784
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(16.580.361)	(16.580.361)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(37.111.382)	-	(423.275)	37.534.657	-
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	5.000.000	-	20.175.964	(62.594.108)	146.625.056	(513.128)	(16.580.361)	92.105.423

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017**

(Euros)

	Notas explicativas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(14.812.328)</b>	<b>(15.230.976)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.588.361)	(37.534.657)
Ajustes al resultado:		7.429.240	22.590.797
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	7.637.835	4.489.455
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 7	(8.369.476)	7.830.238
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)		720.764	288.527
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		110.735	101.966
- Gastos financieros (+)		7.302.004	9.805.512
- Ingresos financieros (-)		(14.732)	-
- Otras provisiones		42.110	75.099
Cambios en el capital corriente		(259.000)	(273.974)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.605.536)	118.295
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		553.405	(568.613)
- Otros activos corrientes (+/-)		(3.781)	-
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		796.912	176.344
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.394.207)	(13.142)
- Pagos de intereses (-)		(5.408.939)	(13.142)
- Cobros de intereses terceros(+)		14.732	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(6.277.504)</b>	<b>(291.184.906)</b>
Pagos por inversiones (-)		(9.303.292)	(291.771.196)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(9.303.292)	(291.771.196)
Cobros por desinversiones (+)		3.025.788	586.290
- Inversiones inmobiliarias		3.025.788	586.290
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>22.164.202</b>	<b>305.080.417</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		485.396	1.916.402
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	485.396	1.916.402
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		21.678.806	158.455.361
- Emisión:			
Deudas con terceros		9.192	-
Deudas con empresas del grupo		27.060.130	177.775.013
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses		(5.390.516)	(19.319.652)
Otras aportaciones de socios	Notas 10 y 14	-	144.708.654
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.074.370</b>	<b>(1.335.465)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.218.012	5.553.477
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.292.382	4.218.012

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

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

Memoria consolidada correspondiente  
al ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2017

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

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo Albirana") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante del Grupo es Albirana Properties SOCIMI, S.A., que se constituyó el día 9 de octubre de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad Dominante se constituyó como sociedad anónima en España, 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 Miltur 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 antiguo 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 antiguo 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.

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.

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. 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 encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en

vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por el antiguo Accionista Único con fecha 21 de marzo de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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 cuentas anuales consolidadas (en adelante, "cuentas anuales consolidadas") respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 13.2 y 14.1).

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad (véase Nota 18)

### **Régimen de SOCIMI**

El Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. **Obligación de inversión.**

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. **Obligación de Distribución del resultado.** Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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 la Ley 11/2009.

- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (véanse Notas 5.7 y 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Albirana 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 Albirana estará 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 tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al cierre del ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que el grupo Albirana cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

## 2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 2016, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties SOCIMI, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	5.000.000	150.179.518	6.676.092
Budmac Investments SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.738.970	70.995.628	(7.321.388)
Lambeo Investments SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	156.157	9.658.263	(1.696.636)
Treamen Investment SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	629.968	26.021.926	(7.460.452)

31 de diciembre de 2016

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties SOCIMI, S.A.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	5.000.000	157.315.039	(7.135.521)
Budmac Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.738.970	93.348.613	(22.352.985)
Lambeo Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	156.157	11.431.142	(1.772.879)
Treamen Investment, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	629.969	39.007.444	(12.985.518)

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

#### **3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

La Memoria Consolidada del Grupo ha sido preparada a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Los principales criterios contables tomados por el Grupo en relación con las opciones que plantean las NIIF han sido:

- El Grupo ha optado por valorar las Inversiones Inmobiliarias por el método de coste menos la depreciación acumulada (amortizaciones y deterioros).
- La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se presenta por la naturaleza de sus gastos.
- El estado de flujos de efectivo consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Estos Estados Financieros Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

#### **3.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Albirana habidos durante el correspondiente ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por los accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### **3.3 Principios de consolidación**

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

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

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las sociedades que han sido objeto de consolidación en ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las indicadas en la Nota 2. Los estados financieros, cerrados al 31 de diciembre de 2017, han sido consolidados con los de la Sociedad Dominante a dicha fecha siguiendo el método de integración global.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

Todos los saldos y transacciones significativos entre sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

#### **3.4 Principios contables no obligatorios no aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **3.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.8).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

### **3.6 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información de 2017.

### **3.7 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 cuentas anuales consolidadas.

### **3.8 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 8.044 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.055 miles de euros, un importe de 5.702 miles de euros son con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas 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 adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

### **3.9 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período**

Las cuentas anuales 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 principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Albirana se presentan en la Nota 5.

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio*

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habian sido publicadas por el IASB pero no habian entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, y considerando el negocio de venta o alquiler de inmuebles en los que opera el Grupo, la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

#### *NIIF 9 Instrumentos financieros*

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y



medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.
- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una evaluación del eventual efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, según se indica a continuación:

- *Clasificación y valoración de instrumentos financieros*

El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Del análisis preliminar no se desprenden modificaciones relevantes en la clasificación y medición de activos financieros en base a la tipología de instrumentos financieros y del modelo de negocio actual del Grupo. Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene activos de renta variable ni ha realizado, en ejercicios anteriores, renegociaciones de sus pasivos financieros que, de acuerdo con la NIC 39 fuesen consideradas como no sustanciales (motivo por el que no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance). En consecuencia, las modificaciones introducidas por la NIIF 9 en relación con la clasificación y medición de estos instrumentos no tendría impacto sobre las cuentas anuales consolidadas.

- *Deterioro de valor de activos financieros*

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos

12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto, de la estimación preliminar sobre el importe de la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018 no se ha estimado dicho impacto sea significativo.

#### *NIIF 16 Arrendamientos*

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambiará significativamente.

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. Una evaluación preliminar realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante indica que dicha norma no afectaría de forma significativa a los estados financieros consolidados del grupo.

El Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma y, a fecha actual, no ha decidido la opción que se aplicará en la fecha de transición.

#### **4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

Los beneficios del ejercicio anual atribuidos a la Sociedad Dominante se distribuirán aminorando el saldo del epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

##### ***4.1 Limitaciones para la distribución de dividendos***

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 distribuible 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI") (Véase Nota 1).

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 no es o, 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. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo Albirana en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, ha sido la siguiente:

##### ***5.1 Principios de consolidación aplicados***

*Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.*

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

*Homogeneización de partidas.*

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo Albirana se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

1. Las inversiones y los aumentos en porcentaje de participación en el capital de las sociedades dependientes son eliminados en el proceso de consolidación, de forma que la diferencia, bien positiva o negativa, en su caso, entre el montante de la inversión y el importe proporcional de los fondos propios de la sociedad dependiente atribuible a dicha participación en el momento de la inversión se registra como Fondo de Comercio de consolidación o Diferencia Negativa de consolidación, una vez considerada, si fuera aplicable, la parte de las mismas atribuible a elementos patrimoniales concretos.
2. Todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas fueron eliminados en el proceso de consolidación. Asimismo, se realizan los ajustes necesarios de homogeneización para valorar y clasificar los elementos del activo y del pasivo así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en la consolidación, siguiendo principios contables uniformes y de acuerdo con los criterios de valoración y clasificación definidos y aplicados por la Sociedad Dominante.
3. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Albirana, han sido los siguientes:

Integración global:

Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendido como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación (véase Nota 2) han sido consolidadas mediante el método de integración global.

4. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

## **5.2 Fondo de comercio y combinaciones de negocio**

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 en los 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.

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.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

### **5.3 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora 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 y se amortizan en un periodo de ocho años, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo Albirana amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	8

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (GESVALT Sociedad de Tasación, 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" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: *"El importe 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 cuál 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 3 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 homogéneas 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 los ejercicios 2017 y 2016 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2017		2016	
	% 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	11,6%	4%	11,7%	4%
Grupo B	25,7%	5%	25,9%	5%
Grupo C	39,2%	6%	38,6%	6%
Grupo D	16,4%	8%	16,5%	8%
Grupo E	7,1%	9%	7,3%	9%

#### 5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo Albirana solamente tiene arrendamientos operativos.

##### *Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### 5.5 Instrumentos financieros

##### 5.5.1 Activos financieros

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee el Grupo Albirana corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

### *Valoración posterior*

Los préstamos, partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo Albirana realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo Albirana para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

El Grupo Albirana da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo Albirana 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.

#### *5.5.2 Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo Albirana y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

El Grupo Albirana da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Albirana y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo Albirana da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El Grupo Albirana considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

#### *5.6 Anticipos a proveedores*

Las entregas a cuenta fruto de la suscripción del derecho de propiedad se registran como anticipos a proveedores en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo no corriente del balance consolidado adjunto y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas (véase Nota 7).

#### *5.7 Impuesto sobre Beneficios*

##### Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 1 de abril de 2015, y con efectos a partir del 1 de enero de 2015 las sociedades del grupo comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus respectivos Accionistas Únicos de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud 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 entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

Las sociedades del grupo estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

### **5.8 Ingresos y gastos**

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

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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 consolidada.

#### *Condiciones de arrendamiento específicas -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo Albirana a sus clientes. El Grupo Albirana reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

### **5.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- a) 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.
- b) 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las cuentas anuales consolidadas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

### **5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo Albirana, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo Albirana, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

### **5.11 Transacciones con vinculadas**

El Grupo Albirana realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 14).

### **5.12 Partidas corrientes y no corrientes**

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo Albirana lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

### **5.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epigrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo Albirana.

### **5.14 Estado de flujos de efectivo consolidado**

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

### **5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto**

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

#### **Estados de ingresos y gastos reconocidos**

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2017 y 2016, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

#### Estados totales de cambio en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) **Ajustes por cambios de criterio y por errores:** que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) **Total ingresos y gastos reconocidos:** recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) **Operaciones con socios o propietarios:** recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.
- d) **Otras variaciones del patrimonio:** recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

#### 6. Información por segmento

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se han definido 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 y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

A continuación se presentan los activos y pasivos de forma segmentada:

Conceptos	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>490.873.682</b>			<b>483.364.082</b>
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>372.510.417</b>	<b>112.112.535</b>	<b>489.012.733</b>	<b>360.158.549</b>	<b>121.955.774</b>	<b>482.114.323</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>						
Valor bruto contable	398.859.431	115.021.446	513.880.877	385.348.169	109.105.523	494.453.692
(Amortización)	(10.170.168)	(3.002.139)	(13.172.307)	(4.373.600)	(1.172.166)	(5.545.766)
(Deterioro)	(16.178.846)	93.228	(16.085.618)	(20.816.020)	(3.658.415)	(24.474.435)
<b>Valor neto contable</b>	<b>372.510.417</b>	<b>112.112.535</b>	<b>484.622.952</b>	<b>360.158.549</b>	<b>104.274.942</b>	<b>464.433.491</b>
Anticipos a proveedores	-	-	4.389.781	-	-	17.680.832
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.330.543</b>	<b>530.406</b>	<b>1.860.949</b>	<b>1.103.723</b>	<b>146.036</b>	<b>1.249.759</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>8.011.296</b>			<b>6.533.769</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	-	-	<b>2.714.652</b>			<b>1.829.880</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	767.242	428.828	1.196.070	757.462	214.043	971.505
Deudores, empresas del grupo y asociadas	-	-	239.496	-	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	5.576
Otros deudores	-	-	1.279.086	-	-	852.799
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	-	-	<b>481</b>	-	-	<b>485.877</b>
Periodificaciones a corto plazo	-	-	3.781	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	5.292.382	-	-	4.218.012
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>374.608.202</b>	<b>113.071.769</b>	<b>498.884.978</b>	<b>362.505.611</b>	<b>127.392.240</b>	<b>489.897.851</b>

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			Situación a 31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
<b>PATRIMONIO NETO</b>	-	-	<b>92.105.423</b>	-	-	<b>108.693.784</b>
Capital	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
Prima de emisión	-	-	20.175.964	-	-	20.175.964
Reservas de consolidación	-	-	(62.594.108)	-	-	(25.482.726)
Otras aportaciones de socios	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(513.128)	-	-	(89.853)
<b>Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>(5.416.761)</b>	<b>(11.171.600)</b>	<b>(16.588.361)</b>	<b>(29.107.349)</b>	<b>(8.427.308)</b>	<b>(37.534.657)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	<b>390.724.100</b>	-	-	<b>365.555.688</b>
Otras provisiones a largo plazo	-	-	117.209	-	-	75.099
Deudas a largo plazo	-	-	2.871.145	-	-	1.463.043
Otros pasivos financieros	-	-	2.871.145	-	-	1.463.043
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo</b>	-	-	<b>387.735.746</b>	-	-	<b>364.017.546</b>

	-	-	16.055.455	-	-	15.648.379
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Deudas con entidades de crédito	-	-	9.192	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.552.646	-	-	2.708.167
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	13.493.617	-	-	12.940.212
Proveedores y acreedores	-	-	9.991.933	-	-	7.713.292
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	3.149.678	-	-	4.879.957
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	43.989	-	-	180.206
Anticipos de clientes	198.515	109.502	308.017	129.864	36.893	166.757
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>(3.096.092)</b>	<b>(10.114.592)</b>	<b>498.884.978</b>	<b>(27.801.637)</b>	<b>517.699.488</b>	<b>489.897.851</b>

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otras		Cataluña	Otras	
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>						
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14.462.875</b>	<b>3.396.248</b>	<b>17.859.123</b>	<b>6.831.513</b>	<b>1.977.894</b>	<b>8.809.407</b>
Prestación de servicios	14.462.875	3.396.248	17.859.123	6.831.513	1.977.894	8.809.407
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(17.220.130)</b>	<b>(10.560.988)</b>	<b>(27.781.118)</b>	<b>(18.702.151)</b>	<b>(5.414.742)</b>	<b>(24.116.893)</b>
Servicios exteriores	(15.348.978)	(9.253.919)	(24.602.897)	(16.337.711)	(4.730.178)	(21.067.889)
Tributos	(1.188.273)	(917.161)	(2.105.434)	(2.024.633)	(586.182)	(2.610.815)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(474.563)	(246.201)	(720.764)	(223.747)	(64.780)	(288.527)
Otros gastos de gestión corriente	(208.316)	(143.707)	(352.023)	(116.060)	(33.602)	(149.662)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(4.839.617)</b>	<b>(2.798.218)</b>	<b>(7.637.835)</b>	<b>(3.481.479)</b>	<b>(1.007.976)</b>	<b>(4.489.455)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6.837.953</b>	<b>1.420.788</b>	<b>8.258.741</b>	<b>(6.151.260)</b>	<b>(1.780.944)</b>	<b>(7.932.204)</b>
Deterioros y pérdidas	6.900.261	1.469.215	8.369.476	(6.072.187)	(1.758.051)	(7.830.238)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(62.308)	(48.427)	(110.735)	(79.073)	(22.893)	(101.966)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO</b>	<b>(758.919)</b>	<b>(8.542.170)</b>	<b>(9.301.089)</b>	<b>(21.503.377)</b>	<b>(6.225.768)</b>	<b>(27.729.145)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>10.303</b>	<b>4.429</b>	<b>14.732</b>	-	-	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>(4.668.145)</b>	<b>(2.633.859)</b>	<b>(7.302.004)</b>	<b>(7.603.971)</b>	<b>(2.201.541)</b>	<b>(9.805.512)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(4.661.492)	(2.629.561)	(7.291.053)	(7.593.780)	(2.198.590)	(9.792.370)
Por deudas con terceros	(6.653)	(4.298)	(10.951)	(10.191)	(2.951)	(13.142)
<b>RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO</b>	<b>(4.657.842)</b>	<b>(2.629.430)</b>	<b>(7.287.272)</b>	<b>(7.603.971)</b>	<b>(2.201.541)</b>	<b>(9.805.512)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO</b>	<b>(5.416.761)</b>	<b>(11.171.600)</b>	<b>(16.588.361)</b>	<b>(29.107.348)</b>	<b>(8.427.309)</b>	<b>(37.534.657)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(5.416.761)</b>	<b>(11.171.600)</b>	<b>(16.588.361)</b>	<b>(29.107.349)</b>	<b>(8.427.308)</b>	<b>(37.534.657)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(5.416.761)</b>	<b>(11.171.600)</b>	<b>(16.588.361)</b>	<b>(29.107.349)</b>	<b>(8.427.308)</b>	<b>(37.534.657)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.349)	(8.427.308)	(37.534.657)

Por su parte, el epígrafe de "Prestación de servicios" corresponde a los ingresos por arrendamiento de inmuebles directamente atribuibles a su localización geográfica. También son directamente atribuibles los gastos de "Amortización del inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".

Los demás gastos de cada segmento se determinan por la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto, que para la siguiente presentación se ha determinado en función del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias por segmento.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

### 31 de diciembre de 2017

Construcciones	Euros						31/12/2017
	31/12/2016	Adiciones	Traspasos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	494.453.692	8.685.246	11.839.815	-	-	(1.097.876)	513.880.877
Amortización	(5.545.766)	(7.637.835)	-	-	-	11.294	(13.172.307)
Deterioro	(24.474.435)	-	-	-	8.369.476	19.341	(16.085.618)
Anticipos a proveedores	17.680.832	618.046	(11.839.815)	(2.069.282)	-	-	4.389.781
<b>Total</b>	<b>482.114.323</b>	<b>1.665.457</b>	<b>-</b>	<b>(2.069.282)</b>	<b>8.369.476</b>	<b>(1.067.241)</b>	<b>489.012.733</b>

### 31 de diciembre de 2016

Construcciones	Euros					31/12/2016
	31/12/2015	Adiciones	Traspasos	Bajas	31/12/2016	
Coste	199.966.444	241.061.314	53.768.776	(342.842)	494.453.692	
Amortización	(1.063.333)	(4.489.455)	-	7.022	(5.545.766)	
Deterioro	(16.665.369)	(7.830.238)	-	21.172	(24.474.435)	
Anticipos a proveedores	21.522.143	50.709.882	(54.551.193)	-	17.680.832	
<b>Total</b>	<b>203.759.885</b>	<b>279.451.503</b>	<b>(782.417)</b>	<b>(314.648)</b>	<b>482.114.323</b>	

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en euros, es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	219.078.674	212.635.239
Construcciones	267.762.825	259.887.514
Instalaciones técnicas y mobiliario	27.039.378	21.930.939
<b>Total</b>	<b>513.880.877</b>	<b>494.453.692</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 Alcmena Bidco, S.à.r.l., 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. Las altas del ejercicio 2017 se desglosan de la siguiente manera:

	Ejercicio 2017
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	14.970.225
Altas de inmuebles por compra	1.180.098
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	4.374.738
<b>Total altas del ejercicio</b>	<b>20.525.061</b>

El Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado un importe de 4.375 miles de euros por estos conceptos.

#### *Deterioro de inversiones inmobiliarias*

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana ha revertido provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 8.369 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.3. (en el ejercicio anual terminado en el 2016 el Grupo dotó un importe de 7.830 miles de euros).

#### *Anticipos a proveedores*

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 329 miles de euros (50.710 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y 289 miles de euros en concepto de pagos a cuenta por la compra de inmuebles. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo había depositado en el juzgado por importe de 2.069 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el derecho de propiedad a la Sociedad.

#### *Bajas de inversiones inmobiliarias*

Durante el ejercicio 2017 el Grupo Albirana ha enajenado un total de 11 activos con un valor neto contable de 1.067 miles de euros por un importe de 1.054 miles de euros.

#### *Ingresos y gastos relacionados*

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas generadas por 4.097 unidades arrendadas han ascendido a 17.859 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre los ejercicios 2018 y 2025 (Véase Nota 13.1).

Al 31 de diciembre de 2017, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 194 fincas de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 546 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados.

#### *Tipología de inversiones inmobiliarias*

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 a su valor neto y bruto contable:

#### **31 de diciembre de 2017**

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	4.482	504.938.489	(28.695.280)	476.243.209
Parcelas	1	8.065	(156)	7.909
Parkings	331	3.591.461	(259.732)	3.331.729
Oficinas	3	245.979	(11.557)	234.422
Trasteros	53	162.116	(15.188)	146.928
Locales	51	4.092.991	(231.463)	3.861.528
Naves	1	325.735	(2.114)	323.621
Otros inmuebles	13	516.041	(42.435)	473.606
<b>Total</b>	<b>4.935</b>	<b>513.880.877</b>	<b>(29.257.925)</b>	<b>484.622.952</b>

#### **31 de diciembre de 2016**

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	4.352	485.538.350	(29.424.148)	456.114.202
Parcelas	2	237.106	(30.234)	206.872
Parkings	318	3.390.319	(240.998)	3.149.321
Oficinas	3	270.070	(13.698)	256.372
Trasteros	52	149.375	(11.107)	138.268
Locales	50	4.024.539	(262.586)	3.761.953
Naves	1	292.792	(23.112)	269.680
Otros inmuebles	7	551.141	(16.722)	534.419
<b>Total</b>	<b>4.785</b>	<b>494.453.692</b>	<b>(30.022.605)</b>	<b>464.431.087</b>

El detalle de activos por ubicación geográfica así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
ALAVA	109.765	106.136
ALICANTE	9.379.754	9.034.664
ALMERIA	3.116.906	2.836.604
AVILA	129.090	119.049
BADAJOS	306.203	301.120
BALEARES	3.832.078	3.697.621
BARCELONA	337.135.278	324.943.944
BURGOS	307.236	179.718
CADIZ	2.680.421	2.657.127
CASTELLON	5.387.188	5.119.401
CUENCA	146.236	145.823
GERONA	18.031.569	17.413.605
GRANADA	538.086	534.181
GUADALAJARA	593.093	591.149
HUELVA	329.649	329.649
LA RIOJA	191.204	181.188
LAS PALMAS	187.636	186.885
LERIDA	7.292.568	7.106.507
MADRID	37.598.616	34.888.970
MALAGA	3.999.938	3.952.180
MURCIA	8.589.341	8.088.847
NAVARRA	622.669	621.073
ORENSE	49.570	42.678
PALENCIA	169.535	169.535
SALAMANCA	197.015	196.634
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.423.108	1.417.381
SEGOVIA	91.899	91.899
SEVILLA	1.862.095	1.838.078
TARRAGONA	37.210.426	35.884.112
TOLEDO	2.024.178	2.001.691
VALENCIA	25.317.121	24.765.135
VIZCAYA	319.391	311.133
ZARAGOZA	4.712.015	4.699.975
<b>Total</b>	<b>513.880.877</b>	<b>494.453.692</b>

Al cierre del ejercicio 2017, existen inmuebles con un valor neto contable de 334.489 miles de euros, que se encuentran en garantía de las deudas con empresas del grupo y otras vinculadas detalladas en las Notas 14.2 y 14.3.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. contrató una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades del Grupo de Albirana Properties SOCIMI S.A., las sociedades del Grupo Albirana Properties II SOCIMI S.A. juntamente con las sociedades vinculadas, Aulida Properties, S.L.U., Lanusei Investments, S.L.U., Nimrais Investments, S.L.U. y Teana Investments, S.L.U. La cobertura de seguros alcanza aproximadamente el 80% del valor bruto total de los inmuebles propiedad de dichas sociedades. Si bien existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un análisis coste-riesgo asociado, consideran que la probabilidad de asunción de algún riesgo derivado del defecto de cobertura es baja dada la alta dispersión de los activos de estas sociedades.

#### *Activos contingentes*

El Grupo mantiene reclamaciones por Impuestos de transmisiones patrimoniales (ITP's) abonados a determinadas comunidades autónomas por importe total de 139 miles de euros, que se han considerado mayor valor de las inversiones inmobiliarias, cuya devolución, en base al departamento fiscal de la Sociedad Dominante se considera probable. Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un criterio de prudencia no han registrado impacto contable alguno relativo a esta devolución de Impuestos de transmisiones patrimoniales previsto.

### **8. Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores**

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del ejercicio 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por prestación de servicios	2.337.778	1.392.449
Deterioro de operaciones comerciales	(1.141.708)	(420.944)
<b>Total</b>	<b>1.196.070</b>	<b>971.505</b>

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2017**

	Euros		
	31/12/2016	Dotación	31/12/2017
Deterioro de operaciones comerciales	(420.944)	(720.764)	(1.141.708)

#### **Ejercicio 2016**

	Euros		
	31/12/2015	Dotación	31/12/2016
Deterioro de operaciones comerciales	(215.028)	(288.527)	(420.944)

#### **8.2 Otros deudores**

En este epígrafe se encuentran registrados los anticipos realizados a acreedores principalmente por servicios de gestión de tasas, IBI's y comunidades de propietarios.

## **9. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, todos los arrendamientos operativos que el Grupo Albirana tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

## **10. Patrimonio neto**

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5 millones de euros, constituido por 5 millones de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Desde 15 de abril de 2015, la totalidad de las acciones sociales de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa vinculada, y una determinada entidad de crédito.

Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. es el Accionista Único de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017. No existían contratos con su Accionista Único a 31 de diciembre de 2017 distintos a los detallados en la Nota 14.

Posteriormente y, tal y como se indica en la Nota 18, la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

### ***10.2 Reserva legal***

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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley 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.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 esta reserva no se encontraba constituida.

### ***10.3 Reservas de consolidación***

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las reservas de consolidación del grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	31/12/2017	31/12/2016
Budmac Investments SOCIMI, S.L.	(40.593.916)	(18.240.931)
Lambeo Investments SOCIMI, S.L.	(3.398.063)	(1.625.184)
Treamen Investment SOCIMI, S.L.	(18.602.129)	(5.616.611)
<b>Total</b>	<b>(62.594.108)</b>	<b>(25.482.726)</b>

### ***10.4 Gestión del capital***

El Grupo Albirana se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas. El Grupo obtiene financiación mediante la formalización de líneas de préstamos personales, así como préstamos con garantía hipotecaria con la finalidad de financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI"), tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

El Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con sociedades del grupo y vinculadas. Este ratio es calculado por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 14)	390.288.392	366.725.713
- Efectivo y otros medios equivalentes	(5.292.382)	(4.218.012)
Deuda neta	384.996.010	362.507.701
Patrimonio Neto (Nota 10)	92.105.423	108.693.784
Total capital empleado	477.101.433	471.201.485
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	81%	77%

### 10.5 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017(*)	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 (*)
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(109.885)	(423.275)
Budmac Investments SOCIMI, S.L.	(7.321.388)	(22.352.985)
Lambeo Investments SOCIMI, S.L.	(1.696.636)	(1.772.879)
Treamen Investment SOCIMI, S.L.	(7.460.452)	(12.985.518)
<b>Total</b>	<b>(16.588.361)</b>	<b>(37.534.657)</b>

(\*) Incluyen ajustes de consolidación.

### 10.6 Resultado por acción

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 las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

### 10.7 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado aportaciones de socios. Con fecha 31 de mayo de 2016 y 31 de octubre de 2016, la Sociedad del grupo Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. realizó sendas aportaciones al patrimonio de la Sociedad Dominante por importe de 1.916 miles de euros y 144.709 miles de euros, aproximada y respectivamente.

## 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Concepto	Euros		
	2017	2016	
	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública, acreedora por IVA	4.538	5.576	2.574
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	39.451	-	177.632
<b>Total</b>	<b>43.989</b>	<b>5.576</b>	<b>180.206</b>

### 11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(16.588.361)
<b>Ajustes permanentes</b>			
Recargos	31.685	-	31.685
<b>Ajustes temporales:</b>			
Provisión insolvencias	542.488	(111.352)	431.136
Deterioro inversiones inmobiliarias	2.967.102	(11.336.578)	(8.369.476)
Gastos financieros	4.763.519	-	4.763.519
Provisiones gasto	2.824.759	-	2.824.759
Impuesto sobre Sociedades			-
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>(16.906.738)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			<b>(193.522)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(16.713.216)</b>

31 de diciembre de 2016

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(37.534.657)
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ajustes permanentes</b>	44.248	-	44.248
<b>Ajustes temporales:</b>			
Dotación deterioro insolvencias	111.352	-	111.352
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	15.812.015	(7.981.778)	7.830.237
Gastos financieros	7.104.832	-	7.104.832
Provisiones no deducibles	172.634	(286.431)	(113.797)
Impuesto sobre Sociedades			
<b>Base imponible fiscal total</b>			<b>(22.557.785)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen general</b>			<b>(342.190)</b>
<b>Base imponible fiscal régimen SOCIMI</b>			<b>(22.215.595)</b>

Dado que las sociedades que conforman el Grupo Albirana están acogidas al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

### 11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 las sociedades españolas del Grupo Albirana tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## **12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009**

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de AlbiranaProperties SOCIMI, S.A. y las Sub-socimis se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

## **13. Ingresos y gastos**

### ***13.1 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 7). 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

<b>Provincia</b>	<b>Ejercicio 2017</b>	<b>Ejercicio 2016</b>
Álava	-	3.821
Alicante	251.578	113.870
Almería	63.359	15.610
Badajoz	9.278	7.332
Baleares	89.588	19.364
Barcelona	12.721.157	6.550.869
Burgos	4.525	1.630
Cádiz	47.934	25.432
Castellón	102.904	39.828
Cuenca	540	
Girona	499.279	225.561
Granada	6.183	8.461
Guadalajara	13.359	5.000
Huelva	11.126	6.136
La Rioja	4.674	3.616
Las Palmas	2.800	6.569
Lleida	168.666	82.233
Madrid	1.326.767	551.143
Málaga	75.931	33.146
Murcia	234.079	77.706
Navarra	15.451	7.447
Palencia	7.213	7.186
Salamanca	3.022	2.989
Santa Cruz de Tenerife	35.213	11.425
Segovia	3.871	3.826
Sevilla	55.033	14.956
Tarragona	1.073.773	483.473
Toledo	61.859	24.121
Valencia	791.328	396.862
Vizcaya	13.517	1.405
Zaragoza	165.116	78.390
<b>Total</b>	<b>17.859.123</b>	<b>8.809.407</b>

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, al cierre del ejercicio 2017 y, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en

vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	20.107.088	14.799.981
Entre uno y cinco años	24.964.178	20.566.827
Más de cinco años	10.510	16.574
<b>Total</b>	<b>45.081.776</b>	<b>35.383.382</b>

### 13.2 Gasto de personal

El Grupo Albirana no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 3.693 miles de euros (4.806 miles de euros durante el ejercicio 2016) (véanse Notas 14.1 y 14.2).

### 13.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Reparaciones y conservación	8.376.826	10.692.288
Servicios de profesionales independientes	11.250.713	7.647.697
Primas de seguros	96.134	63.276
Servicios bancarios y similares	41.337	36.534
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	251.936	-
Suministros	346.666	16.718
Otros servicios	4.239.285	2.611.376
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>24.602.897</b>	<b>21.067.889</b>
Tributos	2.105.434	2.610.815
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	720.764	288.527
Otros gastos de gestión corriente	352.023	149.662
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>27.781.118</b>	<b>24.116.893</b>

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo 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. Los Administradores de la sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 14.1).

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.

#### **14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

##### **14.1 Operaciones con empresas del grupo**

El detalle de operaciones realizadas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

##### *Ejercicio 2017*

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	-	3.693.263	3.693.263
Repercusión de costes financieros	5.867.576	26.466	-	5.894.042
<b>Total</b>	<b>5.867.576</b>	<b>26.466</b>	<b>3.693.263</b>	<b>9.587.305</b>

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 1.144 miles de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

##### *Ejercicio 2016*

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	-	4.806.484	4.806.484
Repercusión de costes financieros	8.826.318	14.347	-	8.840.665
<b>Total</b>	<b>8.826.318</b>	<b>14.347</b>	<b>4.806.484</b>	<b>13.647.149</b>

## 14.2 Saldos con empresas del grupo

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas del grupo es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

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	Saldos financieros
Alcmena Midco, S.à.r.l	103.648.628	-	1.279.666	-	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.923.455	2.788	11.322	-	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l	-	521.385	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.149.678	-
Budmac Investments II, S.L.	-	-	-	-	481
Lanusei Investments, S.L.U.	-	-	-	-	-
Teana Investments, S.L.U.	-	7.984	-	-	-
Treamen Investments II, S.L.U.	-	6.077	-	-	-
<b>Total</b>	<b>108.572.083</b>	<b>538.234</b>	<b>1.290.988</b>	<b>3.149.678</b>	<b>481</b>

31 de diciembre de 2016

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	Saldos financieros
Alcmena Midco, S.à.r.l	80.827.061	-	708.934	-	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.809.634	37.715	-	37.457	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l	-	114.385	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.646.283	-
Lanusei Investments, S.L.U.	-	-	-	-	56.000
Lambeo Propeties II, S.L.U.	-	-	-	674	33.046
Spain Residential Finance, S.à.r.l.	-	62.704	-	-	-
Budmac Investments II, S.L.	-	11.299	-	-	132.006
Treamen Investments, S.L.	-	-	-	-	11.299
Treamen Investments II, S.L.	-	-	-	-	248.746
Teana Investments, S.L.	-	7.968	-	-	4.780
<b>Total</b>	<b>85.636.695</b>	<b>234.071</b>	<b>708.934</b>	<b>3.684.414</b>	<b>485.877</b>

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 221,5 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 con la sociedad vinculada Alcmena Midco, S.à.r.l. de las cuales tiene dispuestos 104 millones de euros al 31 de diciembre de 2017 (81 millones a 31 de diciembre de 2016). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.868 miles de euros (8.826 miles de euros al cierre del ejercicio 2016) (Nota 14.1).

Con fecha 31 de octubre de 2016 y efecto retroactivo a fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad Alcmena Midco, S.à.r.l. modificó las condiciones relativas al interés devengado por las deudas mantenidas con el antiguo Accionista Único del 8% previo al 6% actual.

El Grupo mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco, S.à.r.l. por importe total de 4.923 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2017 asciende a 26 miles de euros (14 miles de euros en el ejercicio 2016) (Véase Nota 14.1). Los importes adeudados a Alcmena Bidco, S.à.r.l. están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 las cuales tienen un valor neto contable de 5.748 miles de euros.

### 14.3 Otras partes vinculadas

#### Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

#### 31 de diciembre de 2017

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	1.397.011
<b>Total</b>	<b>1.397.011</b>

#### 31 de diciembre de 2016

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	951.705
<b>Total</b>	<b>951.705</b>

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el ejercicio 2017 por importe de 14.970 miles de euros aproximadamente (Durante el 2016 ascendió a 55.407 miles de euros aproximadamente).

#### Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 con otras entidades es el siguiente:



31 de diciembre de 2017

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	Deudores
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496
<b>Total</b>	<b>279.163.663</b>	<b>64.901</b>	<b>658.523</b>	<b>1.260.444</b>	<b>239.496</b>

31 de diciembre de 2016

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	278.380.851	1.086.872	678.290	1.195.543	
<b>Total</b>	<b>278.380.851</b>	<b>1.086.872</b>	<b>678.290</b>	<b>1.195.543</b>	

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5 las cuales tienen un valor neto contable de 328.741 miles de euros.

El Grupo mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 279.164 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (279.468 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (véase Nota 7). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por la Sociedad mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble. Dicho precio, se hace efectivo en dos plazos, siendo el primero a los 40 días desde la fecha de firma del contrato de compraventa y por importe del 10% del precio total pactado en los contratos, y el 90% restante, con un vencimiento en 5 años desde la fecha de firma de dichos contratos de compraventa, o en su caso, en el momento de enajenación del inmueble.

El detalle de deudas por vencimiento al cierre del ejercicio 2017 es el que sigue, en euros:

Deudas	Corto plazo	2019	2020	2021	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>					
Deudas a largo plazo	64.901	-	74.110.531	205.053.132	279.228.564
<b>Total</b>	<b>64.901</b>	<b>-</b>	<b>74.110.531</b>	<b>205.053.132</b>	<b>279.228.564</b>

#### 14.4 Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y a la Alta Dirección

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

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2017 y 2016. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene



saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 14.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la Sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Albirana (véase Nota 13.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 79.612,50 euros.

Durante el ejercicio 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

#### ***14.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante***

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo Albirana.

#### **15. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo**

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

#### **16. Proveedores y acreedores varios**

Los epígrafes "Proveedores" y "Acreedores varios" incluyen los saldos pendientes de pago por servicios profesionales relativos a tasaciones, auditoría, por impuestos sobre bienes inmuebles, cuotas de comunidades de propietarios notarios así como servicios relativos a adecuaciones y reparaciones realizadas sobre los inmuebles de las sociedades del Grupo Albirana, entre otros.

#### **17. Otra información**

##### ***17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados 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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016 (*)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	28
Ratio de las operaciones pagadas	59	27
Ratio de las operaciones pendientes de pago	132	90
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	24.507	332.642
Total pagos pendientes	2.009	5.877

(\*) En 2016 se consideraron los pagos realizados para la adquisición de activos

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance consolidado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Albirana en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

#### 17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	2017	2016
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	100.035	97.800
Otros servicios de verificación	40.000	70.000
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>140.035</b>	<b>167.800</b>

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017, no se han prestado otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas y relacionados.

#### 17.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

##### Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Albirana está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, las cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Albirana:

##### *Riesgo de crédito*

Con carácter general el Grupo Albirana mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración

significativa del riesgo de crédito con terceros. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

#### *Riesgo de liquidez*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Albirana dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación mencionadas en la Nota 14.2 y que dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Nota 3.8.

#### *Riesgo de mercado*

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### Información cuantitativa

##### *Riesgo de crédito*

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo Albirana no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. El importe de la provisión por cuentas a cobrar de dudoso cobro al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.142 miles de euros (421 miles de euros al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016).

##### *Riesgo de tipo de interés*

	31/12/2017	31/12/2016
Porcentaje de deuda financiera a largo plazo referenciada a tipos fijos	100%	100%

## **17.4 Otros aspectos**

#### *Riesgo fiscal*

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, 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. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen 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.

### **17.5 Modificación o resolución de contratos**

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo y sus Accionistas o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

### **18. Hechos posteriores**

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales a lo anterior

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

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

**Informe de Gestión correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017**

La Sociedad Dominante del Grupo Albirana, Albirana Properties SOCIMI, S.A., se constituyó el día 9 de octubre de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital 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 Miltur 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 antiguo 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 antiguo 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.

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.

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. 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 encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana.

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad.

### **Contexto económico español 2017**

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta habría hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

### **Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018**

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

### **Evolución del negocio durante el 2017 y evolución previsible**

Durante el ejercicio el Grupo Albirana compró 160 activos y el total de inmuebles arrendados ascendió a 4.097.

El resultado consolidado a diciembre de 2017 ha sido negativo (€16.588.361). La Dirección pronostica que el ejercicio de 2018 se cerrará con pérdidas más bajas, y se estima que la entidad seguirá la misma línea en el ejercicio 2019, como consecuencia del aumento pronosticado en viviendas alquiladas y el incremento en la renta media de los alquileres.

## Plantilla

Las sociedades del Grupo Albirana no tienen empleados a 31 de diciembre de 2017

## Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2017, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad dominante ni las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

## Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2017, no se ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

## Uso de instrumentos financieros

El Grupo Albirana no utiliza instrumentos financieros derivados.

## Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Albirana está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, las cuales tienen establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo Albirana:

### *Riesgo de crédito*

Con carácter general el Grupo Albirana mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

### *Riesgo de liquidez*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Albirana dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, las líneas de financiación con entidades del grupo y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

### *Riesgo de mercado*

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

### *Riesgo fiscal*

El Grupo Albirana está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen 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.

### Hechos posteriores

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales a lo anterior

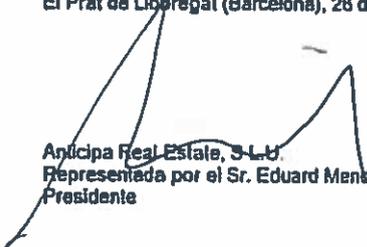
El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

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

**Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada,  
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

**DILIGENCIA** Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros consolidados e Información consolidada de Albirana Properties SOCIMI, S A y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el informe de gestión consolidado, se hallan extendidas en un ejemplar de 52 hojas anexas a la presente, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

  
Ardicpa Real Estate, S.L.U.  
Representada por el Sr. Eduard Mena Juce Fradera  
Presidente



Sr. Jean- Christophe Dubois  
Vocal

  
Sr. Jean François Bossy  
Vocal



Sr. Diego San José  
Vocal



# **Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 2.1 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.

## Valoración de las Inversiones en empresas del grupo a largo plazo

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo que ascienden a 162.473 miles de euros a cierre del ejercicio, que representa la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2017, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 9.322 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

Tal y como se indica en la Nota 4.1 la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tacitas existentes en la fecha de la valoración, las cuales han sido obtenidas de las valoraciones efectuadas por terceros expertos independientes sobre las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

La cuantificación del importe recuperable de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de los Administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en las valoraciones antes mencionadas.

Los aspectos mencionados representan uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de la participación, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas.

Adicionalmente, hemos obtenido el informe de valoración del experto contratado por las sociedades dependientes para la valoración de la totalidad de sus carteras inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por las sociedades dependientes.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

La Sociedad comunicó el 1 de abril del ejercicio 2015 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2017, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.

Adicionalmente, hemos analizado la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos revisado que las Notas 1 y 8 de la memoria del ejercicio 2017 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

## Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

### Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.8 de la memoria adjunta, la Sociedad presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 617 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 624 miles de euros, un importe de 589 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas (véase Nota 10.2).

Los Administradores detallan en la nota 2.8 de la memoria adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece.

En este contexto, la evaluación del principio de empresa en funcionamiento requiere de la realización de estimaciones significativas y de la aplicación de juicios por parte de los Administradores de la Sociedad, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base al compromiso suscrito por su grupo, a través de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras de Albirana Properties SOCIMI, S.A., y la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con las diferentes sociedades del Grupo y otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en la Nota 10.2 de la memoria.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 2.8 y 10.2 de las cuentas anuales del ejercicio.

---

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borràs  
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

25 de abril de 2018

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any **2018** Núm. **20/18/06745**  
**IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR**

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 5	162.472.623	155.886.646	PATRIMONIO NETO	Nota 6	161.855.610	155.179.518
Instrumentos de patrimonio		162.472.623	155.886.646	Capital		5.000.000	5.000.000
		162.472.623	155.886.646	Capital escrutado		5.000.000	5.000.000
				Prima de emisión		20.175.964	20.175.964
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(18.621.502)	(9.485.981)
				Otras aportaciones de socios		146.625.056	146.625.056
				Resultado del ejercicio		6.676.092	(7.135.521)
				PASIVO CORRIENTE		623.944	507.615
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	581.385	114.385
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		42.559	393.230
				Acreedores comerciales		35.299	365.829
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2	7.260	7.309
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 7.1	-	92
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>162.472.623</b>	<b>155.886.646</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>162.472.623</b>	<b>155.687.133</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

## ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros gastos de explotación	Nota 9.3	(109.675)	(423.275)
Servicios exteriores		(109.637)	(423.275)
Otros tributos		(38)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(109.675)</b>	<b>(423.275)</b>
Gastos financieros	Nota 5	(210)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		6.785.977	(6.712.246)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>6.785.767</b>	<b>(6.712.246)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.676.092</b>	<b>(7.135.521)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>6.676.092</b>	<b>(7.135.521)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.676.092</b>	<b>(7.135.521)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

## ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

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

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	6.676.092	(7.135.521)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>6.676.092</b>	<b>(7.135.521)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

# ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

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

(Euros)

	Capital escriturado	Capital no exigible	Prima de emisión	negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	5.000.000	-	20.175.964	(767)	-	(9.485.214)	15.889.983
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(7.135.521)	(7.135.521)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	146.625.056	-	146.625.056
- Otras aportaciones de socios (Nota 5)	-	-	-	-	146.625.056	-	146.625.056
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(9.485.214)	-	9.485.214	-
<b>SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	5.000.000	-	20.175.964	(9.485.981)	146.625.056	(7.135.521)	165.179.618
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.676.092	6.676.092
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(7.135.521)	-	7.135.521	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	5.000.000	-	20.175.964	(16.621.602)	146.625.056	6.676.092	161.856.610

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

# ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)</b>		<b>(464.337)</b>	<b>(69.780)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.676.092	(7.135.521)
Ajustes al resultado:		(6.785.767)	6.712.246
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	(6.785.977)	6.712.246
- Gastos financieros		210	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(354.452)</b>	<b>353.495</b>
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(350.671)	353.495
- Otros activos corrientes		(3.781)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(210)</b>	<b>-</b>
- Pagos de intereses		(210)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-</b>	<b>(146.625.056)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-</b>	<b>(146.625.056)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5	-	(146.625.056)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>467.000</b>	<b>146.624.056</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>146.625.056</b>
- Otras aportaciones de socios	Nota 6	-	146.625.056
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>467.000</b>	<b>(1.000)</b>
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		467.000	-
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(1.000)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.663</b>	<b>(70.780)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		487	71.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.150	487

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

## **Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

**Memoria correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017**

### **1. Actividad de la Empresa**

Albirana Properties Socimi, SA (en adelante la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de octubre de 2014 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2486, bajo la denominación social de Miltur 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. En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior Accionista Único de la Sociedad en fecha 26 de febrero de 2015, 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 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 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 cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad 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.

Con fecha 13 de febrero de 2015, el antiguo Accionista Único decidió que la Sociedad se acogiera 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. 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.

Desde marzo de 2017 Albirana Properties SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI.

La Sociedad está integrada dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por el antiguo Accionista Único con fecha 21 de marzo de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad (véase Nota 12)

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10).

#### ***Régimen de SOCIMI***

Albirana Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las

participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
  - 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 la Ley 11/2009.
  - 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (Véase Nota 8). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad 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, la Sociedad estará 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, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Al cierre del ejercicio 2017, los Administradores manifiestan que el grupo Albirana del que la Sociedad es la cabecera cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como el Real Decreto 1159/2010, del 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por el anterior Accionista Único el 21 de marzo de 2017.

### **2.3 Cuentas anuales consolidadas**

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, que requiere la presentación de cuentas anuales para cada sociedad, las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y no pretenden presentar las consolidadas de la misma y de sus sociedades dependientes (véase Nota 5), las cuales se presentan por separado.

### **2.4 Principios contables no obligatorios no aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.8).
- El valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).

- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.4).
- La evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen Socimi (véase Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

## **2.6 Comparación de la información**

La información contenida en la memoria adjunta referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

## **2.7 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, 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.

## **2.8 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 617 miles de euros (507 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

El Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales 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 adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

## **Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

# **3. Aplicación del resultado**

## **3.1 Propuesta de aplicación de resultado**

Los beneficios del ejercicio se aplicarán al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

El beneficio contable proviene de la reversión del deterioro de las participaciones en empresas del grupo, que no tiene la consideración de ingreso a efectos del Impuesto sobre Sociedades ni tiene la consideración de las rentas a los efectos de los requisitos previstos en los artículos 2.6 y 3.2 de la Ley 11/2009. De este modo, de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos fijado en consulta vinculante V0823-14, dicho beneficio tampoco debe considerarse a los efectos de la obligación de distribución de dividendos regulada en el artículo 6 de la Ley 11/2009, por lo que no procede realizar ningún reparto de dividendo.

### **3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos**

La Sociedad 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 distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Véase Nota 1).

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 no es o, 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 fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

## **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **4.1 Instrumentos financieros**

#### **4.1.1 Activos financieros**

##### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- **Préstamos y partidas a cobrar:** activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Este epígrafe incluye fianzas y depósitos asociados a las inversiones inmobiliarias.
- **Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo:** se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

##### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### **Valoración posterior**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia



entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades dependientes.

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" 9ª Edición, publicado en 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: "El importe 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 cuál se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 3 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 que 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 homogéneas 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 2017 y 2016 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

	2017	2016

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	% 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	11,6%	4%	11,7%	4%
Grupo B	25,7%	5%	25,9%	5%
Grupo C	39,2%	6%	38,6%	6%
Grupo D	16,4%	8%	16,5%	8%
Grupo E	7,1%	9%	7,3%	9%

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce 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.

#### 4.1.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

## **4.2 Impuesto sobre Beneficios**

### **Régimen general**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 1 de abril de 2015, y con efectos a partir del 1 de enero de 2015 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su anterior Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud 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 entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

#### **4.3 Ingresos y gastos**

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

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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.

#### **4.4 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) **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.
- b) **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 cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

#### **4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.6 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.7 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.9 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### **4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto**

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto. A continuación se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

##### **Estados de ingresos y gastos reconocidos**

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan, en su caso:

- a) Los resultados de los ejercicios.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la Sociedad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y c) anteriores.
- e) Los totales de ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

##### **Estados totales de cambio en el patrimonio neto**

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores, en su caso. Estos estados muestran, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final de los ejercicios de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con socios o propietarios: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.

Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como puede ser distribución de resultados, traspasos entre partidas de patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

#### **4.11 Ingresos por dividendos**

Los ingresos por dividendos y los intereses devengados procedentes de financiación de sociedades participadas se clasifican como importe neto de la cifra de negocios al ser una sociedad holding.

## 5. Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2017

Descripción	Euros		
	Saldo al 31/12/2016	Reversión deterioro	Saldo al 31/12/2017
<b>Participaciones en empresas del grupo y asociadas:</b>			
Participaciones a largo plazo en empresas del Grupo	171.795.020	-	171.795.020
Deterioro	(16.108.374)	6.785.977	(9.322.397)
<b>Total</b>	<b>155.686.646</b>	<b>6.785.977</b>	<b>162.472.623</b>

### Ejercicio 2016

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Deterioro	Reversión deterioro	Saldo al 31/12/2016
<b>Participaciones en empresas del grupo y asociadas:</b>					
Participaciones a largo plazo en empresas del Grupo	25.169.964	146.625.056	-	-	171.795.020
Deterioro	(9.396.128)	-	(7.461.013)	748.767	(16.108.374)
<b>Total</b>	<b>15.773.836</b>	<b>146.625.056</b>	<b>(7.461.013)</b>	<b>748.767</b>	<b>155.686.646</b>

Las adiciones en el epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo" en el ejercicio 2016 correspondían a sendas aportaciones que realizó la Sociedad a los fondos propios de sus sociedades dependientes por importe de 1.916 miles de euros y 144.709 miles de euros, aproximada y respectivamente, realizadas con fecha 31 de mayo de 2016 y 31 de octubre de 2016, respectivamente.

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar una reversión del deterioro derivado de las plusvalías acumuladas en las sociedades participadas por importe de 6.786 miles de euros (un deterioro neto de 6.712 miles de euros en el ejercicio 2016).

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es la siguiente:

#### Ejercicio 2017

Razón social	Auditor	% Participación		Euros				
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Resultado de explotación	Valor neto en libros
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	70.995.628	(7.321.388)	(2.663.546)	111.408.190
Lambeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	9.658.263	(1.696.636)	(1.173.093)	13.212.482
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.968	26.021.926	(7.460.452)	(5.354.775)	37.851.951
<b>Total</b>								<b>162.472.623</b>

#### Ejercicio 2016

Razón social	Auditor	% Participación		Euros				
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Resultado de explotación	Valor neto en libros
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	93.348.613	(22.352.985)	(15.851.772)	100.885.876
Lambeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	11.431.142	(1.772.879)	(1.072.199)	13.212.482
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.968	39.007.444	(12.985.518)	(10.381.899)	41.588.288
<b>Total</b>								<b>155.686.646</b>

Las empresas del grupo Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U. y Treamen Investments, S.L.U. tienen por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

## 6. Patrimonio neto y fondos propios

### 6.1 Capital social y prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la sociedad asciende a 5 millones de euros, constituido por 5 millones de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Un total de 4.940 miles de acciones se encuentran en garantía de un contrato de financiación suscrito ente Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece, y una determinada entidad de crédito.

Alcmena (REIT) Holdco, S.A.R.L. era el Accionista Único de la Sociedad al 31 de diciembre 2017 y 2016. No existían contratos con su Accionista Único distintos a los detallados en la Nota 10. Tal y como se comenta en la Nota 12 con fecha 14 de marzo de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

### 6.2 Reserva legal

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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley 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.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 esta reserva no se encontraba constituida.

### 6.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2017 no se han producido aportaciones de socios. Con fecha 31 de mayo de 2016 y 31 de octubre de 2016 el entonces Accionista Único de la Sociedad realizó sendas aportaciones a los fondos propios de la Sociedad por importe de 1.916 miles de euros y 144.709 miles de euros, aproximada y respectivamente.

## 7. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 7.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Concepto	Euros	
	Acreedores	
	31/12/2017	31/12/2016
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	92
<b>Total</b>	-	<b>92</b>

### 7.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

#### Ejercicio 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			6.676.092
Diferencias permanentes: Deterioro de participaciones	3.736.336	-	3.736.336
Diferencias temporales: Reversión deterioro de participaciones	-	(10.522.314)	(10.522.314)
Provisiones gastos	5.283	-	5.283
Impuesto sobre Sociedades			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(104.603)</b>

*Ejercicio 2016*

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(7.135.521)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Diferencias temporales (provisiones no deducibles)	-	-	6.712.246
Impuesto sobre Sociedades			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(423.275)</b>

La Sociedad ha procedido a ajustar la totalidad de la provisión por deterioro de participaciones financieras.

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%), no se ha registrado activo por impuesto diferido.

Al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha generado bases imponibles negativas pendiente de compensar no registradas en el balance adjunto.

**7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

**8. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
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.	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.</li> </ul>	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015.	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015. (7.135.521) euros del resultado del ejercicio de 2016.

<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012).</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.</li> </ul>	N/A	N/A
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.</li> </ul>	N/A	N/A
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.</p>	N/A	N/A
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.</p>	N/A	N/A
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investment, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> </ul>	<p>Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> <li>- 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investment, S.L.U.: 13 de febrero de 2015.</li> </ul>
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5).  Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 100.885.876 euros.  Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.482 euros y 13.212.482 euros.  Treamen Investment, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 41.588.288 euros.</p>	<p>El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5).  Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 111.408.190 euros.  Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.482 euros y 13.212.482 euros.  Treamen Investment, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 37.851.951 euros.</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	N/A	N/A

## **9. Ingresos y gastos**

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

### **9.2 Gasto de personal**

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros, aproximadamente (15 miles de euros en el ejercicio 2016) (véanse Notas 9.3 y 10.1).

### **9.3 Otros gastos de explotación**

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2017	2016
Servicios de profesionales independientes	94.781	422.422
Servicios bancarios y similares	452	853
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	9.108	-
Otros servicios	5.296	-
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>109.637</b>	<b>423.275</b>
Tributos	38	-
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>109.675</b>	<b>423.275</b>

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, 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 inicial de un año con renovación automática por sucesivos periodos anuales. Los Administradores de la Sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véanse Notas 9.2 y 10.1).

## **10. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **10.1 Operaciones con empresas del grupo**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
<b>Total</b>	<b>14.520</b>

**31 de diciembre de 2016**

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
<b>Total</b>	<b>14.520</b>

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

### **10.2 Saldos con empresas del grupo**

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

**Ejercicio 2017**

Sociedades vinculadas	Euros	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l.	521.385	-
Treamen Investments, S.L.U.	60.000	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	7.260
<b>Total</b>	<b>581.385</b>	<b>7.260</b>

### **Ejercicio 2016**

Sociedades vinculadas	Euros	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l.	114.385	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	7.309
<b>Total</b>	<b>114.385</b>	<b>7.309</b>

#### **10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

La Sociedad, no tiene personal contratado, por lo que las funciones de Alta Dirección son realizadas por el Órgano de Administración.

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2017 y 2016. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2017 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad ha ascendido a 79.612 euros.

Durante el ejercicio 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad.

#### **10.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas ni los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 11. Otra información

### 11.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	2017	2016
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	40.375	39.500
Otros servicios de Verificación	40.000	70.000
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>80.375</b>	<b>109.500</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>80.375</b>	<b>109.500</b>

### 11.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	54	72
Ratio de las operaciones pagadas	54	65
Ratio de las operaciones pendientes de pago	62	77
	Euros	Euros
Total pagos realizados	467.050	70.865
Total pagos pendientes	2.218	105.500

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores", "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2017 y 2016 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

### **11.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

#### **Información cualitativa**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad gestora Anticipa Real Estate, S.L.U, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### ***Riesgo de crédito***

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad tiene una elevada concentración del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

#### ***Riesgo de liquidez***

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y del apoyo financiero del grupo al que pertenece (ver Nota 2.8).

#### ***Riesgo de mercado***

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### **Información cuantitativa**

#### ***Riesgo de crédito***

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

### **11.4 Información sobre otros aspectos**

#### ***Riesgo fiscal***

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y la tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, 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. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen 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, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

#### **11.5 Modificación o resolución de contratos**

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre la Sociedad y su Accionista o cualquiera de sus Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

#### **12. Hechos posteriores**

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la Sociedad.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 adicionales al anterior que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

## **Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

### **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

Albirana Properties Socimi, SA (en adelante la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de octubre de 2014 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2486, 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. En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior Accionista Único de la Sociedad en fecha 26 de febrero de 2015, 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 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 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 cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad 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.

Con fecha 13 de febrero de 2015, el antiguo Accionista Único decidió que la Sociedad se acogiera 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. 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.

Desde el mes de marzo de 2017 Albirana Properties SOCIMI, S.A. empezó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del segmento SOCIMI.

La Sociedad está integrada dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de la Sociedad.

### **Contexto económico español 2017**

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta habría hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

### **Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018**

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

### **Actividad de la entidad**

Se trata de una empresa holding. No tiene actividad propia.

### **Plantilla**

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

### **Adquisición de acciones propias**

Durante el ejercicio 2017, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

### **Investigación y desarrollo**

En el ejercicio 2017, la sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

### **Instrumentos financieros**

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

### **Periodo medio de pago**

Durante el ejercicio 2017, la empresa ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante 2017 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 54 días, con una ratio de operaciones pagadas de 54 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 62 días.

### **Riesgos e incertidumbres**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad gestora Anticipa Real Estate, S.L.U, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### *Riesgo de crédito*

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no tiene una elevada concentración del riesgo de crédito con terceros, dada la atomización de estos.

#### *Riesgo de liquidez*

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

#### *Riesgo de mercado*

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### *Riesgo fiscal*

La Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y la tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen 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, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

#### **Hechos Posteriores**

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad como resultado de la entrada de varios accionistas minoritarios en el capital de la Sociedad.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2017 adicionales al anterior que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

**Albirana Properties SOCIMI, S.A.**

**Formulación de los Estados financieros e información, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

**DILIGENCIA** Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros e información de Albirana Properties SOCIMI, SA correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance la cuenta de pérdidas y ganancias el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el informe de gestión, se hallan extendidas en un ejemplar de 32 hojas anexas a la presente, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 28 de marzo de 2018 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018



Anticipa Real Estate, S.L.U.  
Representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera  
Presidente



Sr. Jean-Christophe Dubois  
Vocal



Sr. Jean-François Bossy  
Vocal



Sr. Diego San José  
Vocal

A

## Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

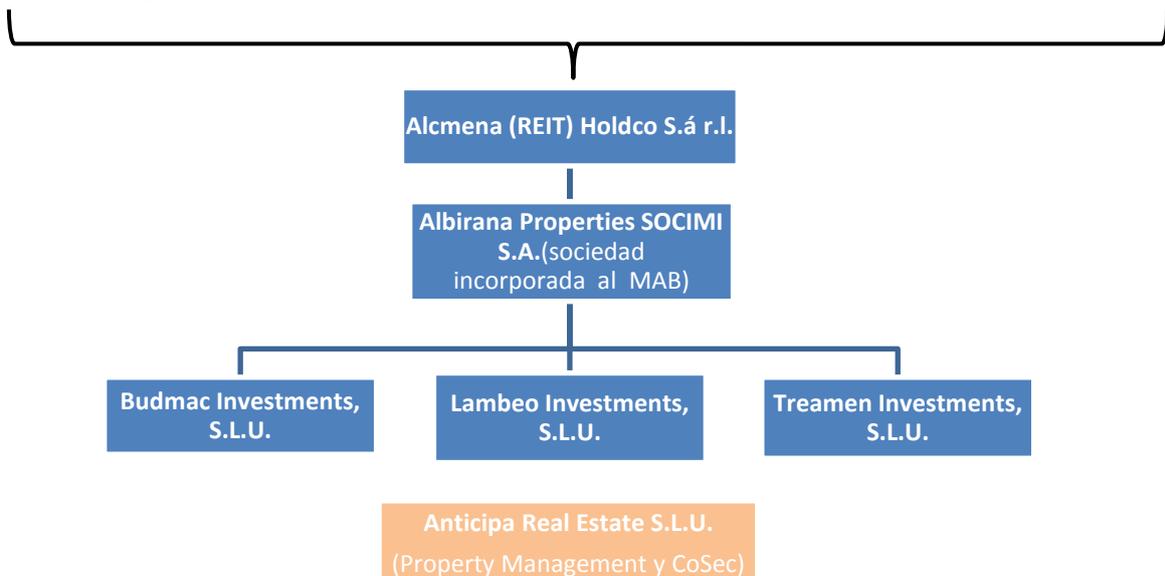
### *Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes*

#### I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

##### a) Organigrama

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Albirana**") y las sociedades dependientes (conjuntamente, el "**Grupo**"), a fecha actual, cuentan con la siguiente estructura:

- Dos sociedades *holding*,
  - o Alcmena (REIT) HoldCo S.à r.l., incorporada en el Gran Ducado de Luxemburgo, tenedora del 98,8% de las acciones de Albirana Properties SOCIMI, S.A.
  - o Albirana Properties SOCIMI, S.A., con domicilio en España e incorporada al MAB. Actualmente es tenedora del 100% de las participaciones sociales de tres sociedades filiales, también españolas.
- Tres sociedades tenedoras de activos,
  - o Cada sociedad es tenedora de un conjunto de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.
  - o Cada sociedad, en el momento de su creación, firmó un contrato de gestión de la propiedad, de domiciliación y secretariado con Anticipa Real Estate, S.L.U. ("**Anticipa**" o "*Property Manager*").
  - o La diversificación en las diferentes entidades pertenecientes al Grupo responde a una división puramente geográfica en función de la localización de los activos.
- Anticipa, como proveedor de servicios independiente, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con todos los activos que la Sociedad tiene en cartera actualmente.



La Sociedad actualmente no cuenta con empleados en nómina, lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son subcontratadas por el Grupo con terceros proveedores de servicios.

A nivel español, todas las decisiones son tomadas por el consejo de administración (el "**Consejo**") compuesto por los siguientes miembros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por D. Eduardo Mendiluce.
- D. Jean-François Bossy.
- D. Jean-Christophe Dubois.
- D. Diego San José de Santiago.

Los miembros del Consejo de Albirana ostentan la misma posición en las sociedades dependientes pertenecientes al Grupo a fecha de incorporación al MAB.

A nivel de Luxemburgo, se celebran juntas directivas con carácter trimestral, en las que se analizan, estudian y aprueban las estrategias generales y se revisan y actualizan las aprobadas anteriormente.

#### **b) Funciones del Consejo y sus miembros**

Las funciones del Consejo incluyen, aunque no están limitadas a, las siguientes:

- Aprobación de presupuestos anuales
  - o Esta partida, de recurrencia anual, incluye revisión de rentas e ingresos para el ejercicio corriente, gastos operativos, inversiones y capex, así como todo lo relativo a los servicios prestados por terceros ajenos a la Sociedad
- Aprobación de las ventas inmobiliarias
  - o El Consejo deberá llevar a cabo la aprobación de la potencial desinversión de Albirana y sus sociedades dependientes en la cartera de activos de manera conjunta, habiéndose observado los requisitos de mantenimiento propios del régimen especial de SOCIMI.
  - o Toda operación que suponga una salida de activos del patrimonio de la sociedad con carácter de desinversión o reducción relevante de la cartera deberá ser aprobada por el Consejo de la Sociedad, a proposición de Anticipa, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Formulación de las Cuentas Anuales
  - o Es función del Consejo la formulación de las cuentas individuales de las sociedades integrantes del Grupo, así como las cuentas consolidadas del mismo.
  - o El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el MAB de la Sociedad.
  - o El Consejo aprobará las proyecciones financieras iniciales, así como ulteriores modificaciones, de obligada publicación bajo los requisitos de incorporación al MAB de Albirana.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
  - o El Consejo, nombrado por los accionistas de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el propio *Property Manager* para formar sus decisiones.

**c) Formación de los componentes del Consejo (a fecha de incorporación al MAB)**

Los accionistas, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo en base a su formación, que corrobora la confianza que los accionistas han depositado en los mismos.

- **Eduard Mendiluce, en representación de Anticipa Real Estate, S.L.U.**

*Fecha de nombramiento 26 de febrero de 2015*

D. Eduard Mendiluce Fradera, representante de Anticipa Real Estate, S.L.U., es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UAB y Máster en Administración de Empresas en ESADE. Desde 2014 es Consejero Delegado de Anticipa, sociedad participada por fondos de inversión asesorados por Blackstone. Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero. Ha sido miembro del consejo de administración de varias compañías inmobiliarias. Es Presidente de ESADE Alumni-Inmobiliario y miembro del comité ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

- **Don Jean-François Bossy**

*Fecha de nombramiento 26 de febrero de 2015*

D. Jean-François Bossy, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment. BRE Europe Real Estate Investment debe entenderse en general como un grupo de entidades que prestan servicios a las compañías de la cartera de Blackstone. Las citadas entidades están participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

- **Don Jean Christophe Dubois**

*Fecha de nombramiento 26 de febrero 2015*

D. Jean-Christophe Dubois, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es diplomado por la Universidad Central de Marsella y master por la ESCP Europe. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición y gestión de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia e Italia y es miembro del consejo de otras sociedades participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

- **Don Diego San José de Santiago**

*Fecha de nombramiento 30 de junio de 2015*

D. Diego San José de Santiago, miembro del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 11 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido y es miembro del consejo de otras sociedades participadas por fondos de inversión asesorados por Blackstone.

**d) Función del Property Manager (Anticipa)**

El modelo de gestión del Grupo se instrumentaliza a través del contrato de gestión con Anticipa, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

Anticipa dispone de una plataforma suficientemente extensa a nivel nacional para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera. Anticipa gestiona cerca de 5 mil millones de activos en términos de valor (*face value*) incluyendo préstamos y activos inmobiliarios y cuenta con más de 327 empleados distribuidos en 4 oficinas (Barcelona, Madrid, Valencia y Málaga).

Entre las actividades del *Property Manager* que garantizan una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no están limitados a, las siguientes funciones y elaboración de informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

- *Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones*
  - o Anticipa revisa y aprueba, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita
- *Aprobación de las ventas inmobiliarias*
  - o Anticipa propondrá y llevará a cabo la aprobación y gestión de la transmisión de activos desde un punto de vista unitario, tras la revisión de que se han cumplido los requisitos legalmente establecidos en relación con el régimen especial de las SOCIMI.
- *Reportes con información de carácter financiero*

Reportes de periodicidad trimestral:

- o Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor.
- o Informe de gestión de Tesorería del Grupo y Sociedades filiales, incluyendo entre otros, detalle sobre:
  - IVA, Renta, *Service charge*, comisiones bancarias, opex y capex.
- o Estados financieros no auditados (EEAFF, Balance y PyG).

Reportes de periodicidad semestral:

- o Flujos de caja de todas las sociedades del Grupo con proyecciones a un año fiscal.
- o Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a semestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el año corriente.

Reportes de periodicidad anual:

- o Cuentas Anuales consolidadas e individuales del Grupo para su posterior formulación por el Consejo y auditoría anual.
  - o Cumplimiento de las obligaciones de información derivadas de las obligaciones suscritas en las financiaciones bancarias (cumplimiento de ratios de solvencia y flujo de caja, informes de valoración, análisis de rentas, etc.).
  - o Sobre la base de dicha información, el Consejo preparará la información periódica referida en la Circular 15/2016 del MAB (*Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*).
- *Reportes con información de carácter operativa*
    - o Información sobre la actividad arrendataria de la empresa, incluyendo entre otros:

- Niveles de ocupación por sociedad, recobro de rentas impagadas, nivel de rentas vs. mercado, etc.
- Información acerca del progreso de los activos bajo renovación y puesta en mercado:
  - Seguimiento de presupuesto, relaciones con los contratistas, etc.
  - Posibles mejoras técnicas a implementar.
- Información relativa al mercado inmobiliario:
  - Mercado español: índices macroeconómicos e inmobiliarios.
  - Reporte *ad hoc* de las zonas donde se encuentran situados los activos dentro de Madrid y Barcelona.
- Obligaciones derivadas de la tenencia de pólizas de seguros de cobertura de los activos en cartera.

Con carácter adicional a la gestión de los activos, Anticipa presta también servicios de consultoría de negocio, consistentes, básicamente, y entre otros, en la preparación de los planes de negocio, la elaboración de la estrategia de promoción y marketing, la búsqueda de oportunidades de negocio y la asistencia en la selección y contratación de proveedores de servicios.

Anticipa se compromete a mantener a las sociedades informadas regularmente de los progresos alcanzados en los servicios que proporciona, así como a facilitar toda la información que razonablemente pudieran requerir a este respecto. Asimismo, el *Property Manager* está representado en las reuniones del Consejo de las sociedades para reportar sobre su actuación, para el caso de que así le fuera requerido. Adicionalmente, entre los servicios prestados se incluye la elaboración de cuantos informes sean precisos bajo los contratos financieros suscritos por las sociedades del Grupo.

## II. Sistema de Control Interno

### a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los reportes e informes suministrados por Anticipa al Consejo y a la Sociedad, pone de manifiesto la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera del Grupo por parte del accionista y los consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio de que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos, la Sociedad y el Consejo.

La supervisión de las actividades de los terceros se realiza a través de una doble vía:

- Revisión de los informes e información suministrados de forma periódica.
- Conferencia telefónica de periodicidad semanal:
  - Se revisan todas las acciones de marketing, potenciales nuevos arrendamientos, renovaciones y cualquier tema que afecte a los edificios o a la Sociedad.
  - En estas llamadas, cada parte aporta y monitoriza información relacionada con su especialidad (información legal, financiera, *property management*, *asset management*, *controllers* y asesores).
  - Presentación trimestral en junta directiva donde se analizan los resultados de acciones anteriores y se revisan las estrategias futuras.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

**b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB**

El Grupo ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de Clifford Chance, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación al MAB de Albirana incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 15/2016 del MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Anticipa y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y Clifford Chance, S.L.P., según se ha indicado.

Todos los miembros del Consejo de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal del Grupo (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.).

Asimismo, el Consejo de la Sociedad supervisa la información que se publica en su página web, a cuyos efectos ha contratado a Estudio Variable como proveedor de servicios.

**III. Evaluación de riesgos**

El consejo de administración de la Sociedad, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
  - riesgos de cambios normativos;
  - riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
  - riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
  - potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista único de la compañía encargada de la gestión de los activos;
  - riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia;
  - riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes;
  - riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;

- riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
- riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
- riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
- riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
- riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
  - carácter cíclico del sector;
  - relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
  - sector altamente competitivo; y
  - riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.