

El Prat de Llobregat, 31 de octubre de 2018

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Albirana**"), 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguientes información financiera correspondiente al primer semestre de 2018:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (Anexo I)

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (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.
(Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de seis meses terminado el 30
de junio de 2018, preparados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el Informe
de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante estados financieros intermedios) de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 30 de junio de 2018, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 3.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 13, en la que se indica que Albirana Properties SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes obtiene la práctica totalidad de su financiación de otras sociedades del Grupo al que pertenece, por lo que cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos debe llevarse a cabo considerando esta circunstancia. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

30 de octubre de 2018

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados del
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2018,
preparados de acuerdo con la
Norma Internacional de Contabilidad 34



✓

Las Nubes '94 La actividad humana sobre el paisaje del estado de Jalisco durante el periodo 1970-2010

ALBIRANA PROPERTIES SOCIM, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2018.
(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2018 (6 meses)	Enero - Junio 2017 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS			
ImpORTE neto de la cifra de negocios-	Nota 11.1	16.620.570	7.887.072
Prestación de servicios		16.620.570	7.887.072
Otros ingresos de explotación		88.751	28.744
Otros gastos de explotación-	Nota 11.3	(28.993.214)	(11.437.136)
Servicios exteriores		(23.098.737)	(9.956.097)
Tributos		(3.991.683)	(1.028.178)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.056.815)	(138.621)
Otros gastos de gestión corriente		(847.979)	(314.240)
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(7.189.195)	(3.623.266)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 8	1.947.763	4.729.305
Deterioros y pérdidas		2.135.154	4.783.776
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		(187.391)	(58.471)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(17.508.326)	(2.620.601)
Ingresos financieros-		1.080	3.343
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.080	3.343
Gastos financieros-		(5.851.751)	(3.489.778)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 12.1 y 12.3	(5.773.971)	(3.458.107)
Por deudas con terceros		(77.780)	(3.689)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(5.850.671)	(3.456.433)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(23.358.997)	(6.077.114)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(23.358.997)	(6.077.114)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(23.358.997)	(6.077.114)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(23.358.997)	(6.077.114)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN		(2,42)	(1,22)

Las Notas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2018.
(Euros)

	Enero - Junio 2018 (6 meses)	Enero - Junio 2017 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(23.356.987)	(6.077.114)
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)	(23.356.987)	(6.077.114)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(23.356.987)	(6.077.114)

Las Notas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018.

ALBRANA PROPERTIES SOCIM, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2018.
(Euros)

	Capital estructurado	Prima de emisión	Reservas de consolidación	Reservas por tallón	Otras aportaciones de socios	Reservas y resultados de ejercicio minoritarios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Controladora	TOTAL
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	6.000.000	24.175.964	23.422.729	-	148.633.995	18.837	37.534.657	108.933.794
I. Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	537.111.302	-	-	(423.275)	37.534.657	-
II. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	37.534.657	37.534.657
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2017	6.000.000	24.175.964	102.334.031	-	148.633.995	(423.275)	75.069.314	258.573.099
I. Distribución del resultado del 30 de junio de 2017	-	-	-	-	-	-	75.069.314	75.069.314
II. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	75.069.314	75.069.314
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2017	6.000.000	24.175.964	102.334.031	-	148.633.995	(423.275)	150.138.628	439.508.393
I. Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	110.478.470	-	-	(109.852)	150.138.628	-
II. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	150.138.628	150.138.628
III. Operaciones con socios (véase Nota 9.1)	4.684.878	182.819.333	3	(184.584.698)	182.819.333	-	(23.355.997)	23.355.997
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 9.2)	4.684.878	182.819.333	2	(184.584.698)	182.819.333	-	(23.355.997)	23.355.997
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018	9.684.878	172.798.297	112.812.835	-	331.453.328	(109.852)	126.782.631	654.717.178

Las Notas 1 a 16 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018.

[Firma]

ALBIRANA PROPERTIES SOCIM, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2018
(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2018 (6 meses)	Enero - Junio 2017 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(14.115.548)	(12.820.754)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(23.356.997)	(8.077.114)
Ajustes al resultado:		12.139.918	2.623.881
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	7.180.185	3.623.286
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 6	(2.135.154)	(4.783.776)
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)		1.058.815	138.621
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		187.391	58.471
- Gastos financieros (+)		5.851.751	3.459.778
- Ingresos financieros (-)		(1.080)	-
- Variación de provisiones		-	127.203
Cambios en el capital corriente		2.952.202	(5.698.329)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.567.584)	(539.382)
- Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		1.555.909	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		3.735.533	(5.610.511)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(771.856)	451.564
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.860.871)	(3.668.872)
- Pagos de intereses (-)		(5.851.751)	(3.668.872)
- Cobros de intereses (+)		1.080	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(136.795.054)	(4.199.929)
Pagos por inversiones (-)		(149.288.314)	(6.354.435)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(152.621.851)	(5.354.435)
- Unidad de negocio		3.333.337	-
Cobros por desinversiones (+)		12.493.260	1.157.508
- Inversiones inmobiliarias		12.493.260	1.157.508
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		169.264.809	23.979.942
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		153.683.145	-
- Otras aportaciones de socios	Nota 9.2	153.683.145	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.581.664	23.979.942
- Emisión:		5.581.664	37.884.678
Deudas con empresas del grupo	Nota 12	5.581.664	37.884.678
- Devolución y amortización de:		-	(13.904.736)
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses	Nota 12	-	(13.904.736)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		8.354.208	6.962.259
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.292.382	4.218.012
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.646.588	11.180.271

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2018.

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 Albirana 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 Mittur 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 el antiguo Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió trasladar el domicilio social a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/Roure, 8-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. Dicha decisión fue formalizada 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. Asimismo, el antiguo Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió en fecha 30 de junio de 2015 cambiar la denominación social por la actual de Albirana Properties SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue formalizada 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 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 Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l., del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. como gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adaptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los Accionistas con fecha 29 de junio de 2018 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

La sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

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

Al 30 de junio de 2018, el Grupo Albirana no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo Albirana a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 12.1 y 12.2).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante 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 ("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. 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 período 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 período 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 períodos 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 10%, 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.

A 30 de junio de 2018, 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 Albirana incluidas en la consolidación a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

30 de junio de 2018

Sociedad	Auditor	Actividad	% de participación	Euros		
			Direcía	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	9.650.870	305.815.532	(163.048)
Budmac Investments, S.L.U. 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	63.674.239	(2.126.892)
Lambeo Investments, S.L.U. 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	7.961.626	(701.588)
Treanmen Investments, S.L.U. 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	18.661.473	(2.608.018)
Budmac Investments II, S.L.U. 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%	3.000	(1.500)	(9.717.520)
Lambeo Investments II, S.L.U. 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%	3.000	(1.500)	(1.681.732)
Treanmen Investments II, S.L.U. 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%	3.000	(1.500)	(5.892.671)

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, S.L.U. 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)
Lumbeo Investments, S.L.U. 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)
Treacmen Investment, S.L.U. 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)

Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad Dominante del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera es Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la Sociedad Dominante del Grupo Albirana II, cuya sociedad cabecera es Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida, con la consiguiente disolución y extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio social a la sociedad absorbente. Dicho proyecto común de fusión fue aprobado por la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbente y por el accionista único de la Sociedad Absorbida. La fusión fue formalizada mediante escritura autorizada el día 4 de agosto de 2018 por el notario de Barcelona, D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 2719 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 12 de septiembre de 2018, aunque se considera la fecha de inscripción la del asiento de presentación de la escritura en el Registro Mercantil, es decir, el 10 de agosto de 2018.

En relación a la operación de fusión, cabe destacar que:

- Las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2018.
- No existen participaciones de clase especial ni derechos especiales distintos de las acciones o participaciones.

- No se atribuyen ninguna clase de ventaja ni privilegio a los administradores de ninguna de las entidades participantes en la fusión.
- La fusión se ha realizado por un aumento de capital social en la sociedad absorbente mediante la creación de 4.650.870 nuevas acciones a un euro por acción, emitidas con una prima de emisión de 152.619.333 euros (Nota 8).

Dicha operación de fusión se ha acogido al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Por su parte, los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida se han transmitido por el valor registrado en libros de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2017. Esta operación ha supuesto un impacto contable negativo en las reservas consolidadas de 184.984.596 euros.

El último balance consolidado disponible del Grupo Albirana II es el siguiente:

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

ACTIVO	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	428.435.179	PATRIMONIO NETO	(27.714.383)
Inversiones inmobiliarias	424.663.002	Capital	62.000
Inversiones financieras a largo plazo	571.777	Reservas de consolidación	(3.386.848)
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(62.588)
		Otras aportaciones de socios	3.386.838
		Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(27.721.228)
		PASIVO NO CORRIENTE	437.894.140
		Provisiones a largo plazo	68.204
		Deudas a largo plazo	1.369.247
		Otros pasivos financieros	1.369.247
		Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	436.458.639
ACTIVO CORRIENTE	7.269.676	PASIVO CORRIENTE	22.628.907
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.888.986	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.872.119
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	704.425	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.662.888
Deudores, empresas del Grupo y asociadas	692.263	Proveedores	13.700.435
Otros deudores	2.433.297	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	1.488.449
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	6.474	Otras deudas con las Administraciones Públicas	141.526
Inversiones financieras a corto plazo	39.779	Anticipos de clientes	322.478
Efectivo y otros activos líquidos e equivalentes	3.333.337		
TOTAL ACTIVO	432.784.784	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	432.784.784

3. Bases de presentación de las notas explicativas consolidadas

3.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable al Grupo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2018, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus Sociedades Dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

- 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) n° 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, conforme a lo establecido por la NIC 34 "Información financiera Intermedia".
- c) Ley 11/2009, de 28 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.

Los presentes estados financieros intermedios adjuntos se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2018 no incluyen toda la información que requerían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

De esta forma, estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados muestran la imagen fiel del patrimonio neto intermedio resumido consolidado y de la situación financiera intermedia resumida consolidada del Grupo al 30 de junio de 2018 y de los resultados intermedios resumidos consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo intermedios resumidos consolidados y de los cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros Intermedios 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.
- El estado de resultado intermedio resumido consolidado se presenta por la naturaleza de sus gastos.
- El estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado se presenta siguiendo el método indirecto.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración.

3.2 Imagen fiel

Las notas explicativas 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 intermedio resumido consolidado, de la situación financiera de los resultados y de los flujos de efectivo Intermedios resumidos consolidados del Grupo Albirana habidos durante el correspondiente periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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 Intermedios Resumidos 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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 son las indicadas en la Nota 2. Los Estados Financieros Intermedios, cerrados al 30 de junio de 2018, han sido consolidados con los de la Sociedad Dominante a dicha fecha siguiendo el método de integración global.

Las notas explicativas 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 notas explicativas consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas 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 notas explicativas consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores 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.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y los parámetros utilizados por los agentes independientes en la valoración de dichos activos (Véase Nota 6).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, 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.

3.6 Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre "Información Financiera Intermedia", adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 30 de junio de 2018, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior (31 de diciembre de 2017). Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018, se presentan las correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado, del estado de resultado intermedio resumido consolidado, del estado intermedio resumido consolidado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo intermedio resumido 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 notas explicativas consolidadas.

3.8 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2018 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 15.824 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 36.600 miles de euros, un importe de 11.236 miles de euros es con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmerna 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 notas explicativas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes estados financieros resumidos consolidados intermedios 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 periodo

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Albirana en la elaboración de las notas explicativas consolidadas:

l) Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Nuevas normas:		
NIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018 ⁽¹⁾
NIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye 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

Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	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 tiene 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 a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016)	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014 – 2016)	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	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

⁽¹⁾ La fecha inicial de entrada en vigor del IASB para esta norma fue a partir del 1 de enero de 2017, aunque el IASB emitió una aclaración sobre la norma donde se especifica que se difiere su entrada en vigor hasta el 1 de enero de 2018.

El Grupo Aibrana está aplicando desde su entrada en vigor las normas e interpretaciones señaladas, no habiendo supuesto un cambio significativo con las políticas contables aplicadas por el Grupo.

ii) Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Nuevas normas:		
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en 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
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	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 de capital e intereses.	1 de enero de 2019
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento ⁽¹⁾		
Nuevas normas:		
NIIF 17 Contratos de seguros	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
Modificaciones y/o interpretaciones:		
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	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 a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar 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 2015 - 2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	1 de enero de 2019

⁽¹⁾ El estado de aprobación de las normas por la Unión Europea puede consultarse en la página web del EFRAG.

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 los estados financieros consolidados del Grupo.

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.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2018, al tratarse de un periodo Intermedio.

5. Información por segmento

El Grupo Albirana identifica sus segmentos operativos con 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 periodo terminado el 30 de junio de 2018, se han establecido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

A continuación, se presente los activos y pasivos de forma segmentada:

Conceptos	30 de junio de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
ACTIVO NO CORRIENTE			1.051.976.476			490.873.682
Inversiones inmobiliarias-	701.725.602	312.483.947	1.048.472.094	372.510.417	112.112.535	489.012.733
Inversiones inmobiliarias:						
Valor bruto contable	725.427.830	323.038.736	1.048.466.566	398.859.431	115.021.446	513.880.877
(Amortización)	(14.055.279)	(6.258.926)	(20.314.205)	(10.170.168)	(3.002.139)	(13.172.307)
(Deterioro)	(9.646.949)	(4.295.863)	(13.942.812)	(16.178.846)	93.228	(16.085.618)
Valor neto contable	701.725.602	312.483.947	1.014.209.549	372.510.417	112.112.535	484.622.952
Anticipos a proveedores	-	-	34.262.545	-	-	4.389.781
Inversiones financieras a largo plazo	2.424.661	1.079.721	3.504.382	1.330.543	530.406	1.860.949
ACTIVO CORRIENTE			20.775.395			8.011.296
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			7.115.407			2.714.652
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	481.741	214.523	696.264	767.242	428.828	1.196.070
Deudores, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	239.496
Otros deudores	4.441.068	1.978.075	6.419.075	-	-	1.279.086
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	481
Periodificaciones a corto plazo	-	-	13.400	-	-	3.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	13.646.871	-	-	5.292.382
TOTAL ACTIVO			1.072.751.871	374.608.202	113.071.769	498.884.978

Conceptos	30 de junio de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
PATRIMONIO NETO			194.717.178			92.105.423
Capital	-	-	9.650.870	-	-	5.000.000
Prima de emisión	-	-	172.795.297	-	-	20.175.964
Reservas de consolidación	-	-	(79.072.585)	-	-	(62.594.108)
Reservas por fusión	-	-	(184.984.596)	-	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-	300.308.200	-	-	146.625.056
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(623.010)	-	-	(513.128)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(16.613.460)	(6.743.357)	(23.356.997)	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)
PASIVO NO CORRIENTE			841.434.866			390.724.100
Provisiones a largo plazo	-	-	146.289	-	-	117.209
Deudas a largo plazo	-	-	5.550.658	-	-	2.871.145
Otros pasivos financieros	-	-	5.550.658	-	-	2.871.145
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	835.737.919	-	-	387.735.746
PASIVO CORRIENTE			36.599.827			16.055.455
Provisiones a corto plazo	-	-	4.497	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	259.302	-	-	9.192
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	3.453.990	-	-	2.552.646
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	32.882.038	-	-	13.493.617
Proveedores y acreedores varios	-	-	24.633.305	-	-	9.991.933
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	7.781.581	-	-	3.149.678
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	207.985	-	-	43.989
Anticipos de clientes	-	-	259.167	198.515	109.502	308.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			1.072.751.871	(3.096.092)	(10.114.592)	498.884.978

El estado de resultados intermedio resumido consolidado segmentado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es:

	30 de junio de 2018			30 de junio de 2017		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otras		Cataluña	Otras	
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios	11.822.075	4.798.495	16.620.570	6.214.310	1.473.362	7.687.672
Prestación de servicios	11.822.075	4.798.495	16.620.570	6.214.310	1.473.362	7.687.672
Otros ingresos de explotación	70.241	28.510	98.751	20.769	5.975	26.744
Otros gastos de explotación	(20.622.635)	(8.370.579)	(28.993.214)	(8.881.741)	(2.555.395)	(11.437.136)
Servicios exteriores	(16.428.519)	(6.668.218)	(23.096.737)	(7.731.610)	(2.224.487)	(9.956.097)
Tributos	(2.839.251)	(1.152.432)	(3.991.683)	(798.453)	(229.725)	(1.028.178)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(751.704)	(305.111)	(1.056.815)	(107.649)	(30.972)	(138.621)
Otros gastos de gestión corriente	(603.161)	(244.818)	(847.979)	(244.029)	(70.211)	(314.240)
Amortización del inmovilizado	(5.107.214)	(2.072.981)	(7.180.195)	(2.743.918)	(879.348)	(3.623.266)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.385.428	562.335	1.947.763	3.734.649	990.656	4.725.305
Deterioros y pérdidas	1.518.718	616.436	2.135.154	3.780.056	1.003.720	4.783.776
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(133.290)	(54.101)	(187.391)	(45.407)	(13.064)	(58.471)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(12.452.105)	(5.054.221)	(17.506.326)	(1.655.931)	(964.750)	(2.620.681)
Ingresos financieros	768	312	1.080	2.596	747	3.343
De valores negociables y otros instrumentos financieros	768	312	1.080	2.596	747	3.343
Gastos financieros	(4.162.302)	(1.689.449)	(5.851.751)	(2.686.759)	(773.017)	(3.459.776)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(4.106.978)	(1.666.993)	(5.773.971)	(2.683.910)	(772.197)	(3.456.107)
Por deudas con terceros	(55.324)	(22.456)	(77.780)	(2.849)	(820)	(3.669)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	(4.161.534)	(1.689.137)	(5.850.671)	(2.684.163)	(772.270)	(3.456.433)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(16.613.640)	(6.743.357)	(23.356.997)	(4.340.094)	(1.737.020)	(6.077.114)
Impuestos sobre beneficios				-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO	(16.613.640)	(6.743.357)	(23.356.997)	(4.340.094)	(1.737.020)	(6.077.114)
PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(16.613.640)	(6.743.357)	(23.356.997)	(4.340.094)	(1.737.020)	(6.077.114)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(16.613.640)	(6.743.357)	(23.356.997)	(4.340.094)	(1.737.020)	(6.077.114)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(16.613.640)	(6.743.357)	(23.356.997)	(4.340.094)	(1.737.020)	(6.077.114)

Por su parte, el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" 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 pérdidas".

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 por segmento.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación intermedio resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2018

	Euros							30/06/2018
	31/12/2017	Entradas por fusión (Nota 2)	Adiciones	Traspasos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	513.880.877	391.464.499	87.782.794	56.766.333	-	-	(1.427.937)	1.048.466.566
Amortización	(13.172.307)	-	(7.180.195)	-	-	-	38.296	(20.314.205)
Deterioro	(16.085.618)	-	(2.107.975)	-	-	4.243.129	7.652	(13.942.812)
Anticipos a proveedores	4.389.781	33.098.903	64.838.857	(56.766.333)	(11.298.663)	-	-	34.262.545
Total	489.012.733	424.563.402	143.333.482	-	(11.298.663)	4.243.129	(1.381.989)	1.048.472.094

31 de diciembre de 2017

	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
Total	482.114.323	1.665.457	-	(2.069.282)	8.369.476	(1.067.241)	489.012.733

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Terrenos	447.424.805	219.078.674
Construcciones	546.852.539	267.762.825
Instalaciones técnicas y mobiliario	54.189.221	27.039.378
Total	1.048.466.566	513.880.877

Altas del periodo

Las adiciones del periodo terminado el 30 de junio de 2018 corresponden, por un lado, a la adquisición de inmuebles con hipotecas asociadas a la sociedad Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 (véase Nota 11) por importe de 71.219 miles de euros. El precio de compra de estos inmuebles ha sido abonado por el Grupo Albirana mediante la asunción de la deuda hipotecaria asociada al inmueble. Dicho precio acordado, se hará 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 (véase Nota 11). Por otro lado, se han registrado altas de nuevos activos que han sido adjudicados a la Sociedad mediante una cesión de remate por importe de 32.150 miles de euros.

Adicionalmente, el epígrafe "Construcciones" incluye altas del periodo terminado el 30 de junio de 2018 por un importe de 279.090 miles de euros correspondientes a las incorporaciones procedentes de la fusión (204.370 miles de euros) y adquisición y las respectivas mejoras necesarias para la puesta en disposición en alquiler de determinadas unidades registrales (74.719 miles de euros). Las construcciones se amortizan en un plazo 50 años mientras que las mejoras se amortizan en 8 años.

Por otro lado, ha habido inmuebles que durante el ejercicio anterior estaban contabilizados en el epígrafe "Anticipos de proveedores" y que en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se han traspasado a inversiones inmobiliarias, momento en el que se ha hecho efectiva la adjudicación de los inmuebles. El importe de inmuebles que se han traspasado a inversiones inmobiliarias asciende a 11.839 miles de euros. El resto de adiciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 corresponden, principalmente, a la activación de provisiones de fondos, efectuados o depositados en los juzgados para proceder a la cesión de remate de determinados activos, asociadas a los inmuebles adquiridos.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, el Grupo Albirana ha revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 4.709 miles de euros. El grupo ha actualizado las valoraciones de activos en base a valoraciones efectuadas por expertos independientes.

La Administradores del Grupo Albirana 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 RIC\$ (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.
- **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.

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 han sido entre el 3,5% y el 7,5% según el siguiente detalle.

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30.06.2018		31.12.2017	
	% 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	8,47%	3,5%	11,6%	4%
Grupo B	23,23%	4,5%	25,7%	5%
Grupo C	41,22%	5%	39,2%	6%
Grupo D	18,52%	7%	16,4%	8%
Grupo E	8,56%	7,5%	7,1%	9%

Sensibilización de las valoraciones

La hipótesis considerada en la valoración para el crecimiento de las rentas por alquiler para los próximos ejercicios ha sido del 2% anual.

Resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, el Grupo Albirana ha vendido 21 inmuebles. Dichas ventas han supuesto el registro de 187 miles de euros de pérdida en el epígrafe "Resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 19.945 miles de euros (329 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad al Grupo Albirana. Se registran en el epígrafe de "Anticipos a proveedores" del activo no corriente del estado de situación financiera intermedio resumido consolidado adjunto. El saldo "Anticipos de proveedores" al 30 de junio de 2018 que asciende a 34.263 miles de euros corresponde a 352 activos.

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de determinados inmuebles han ascendido a 16.621 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" del estado de resultado intermedio resumido consolidado adjunto, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento entre 2018 y 2027.

A 30 de junio de 2018 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados.

Durante el ejercicio 2018, 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. y Sociedades Dependientes juntamente con sociedades vinculadas Anticipa Real Estate, S.L.U., Aulida Properties, S.L.U., Lanusel Investments, S.L.U., Nimrais Investments, S.L.U. y Teana Investments, S.L.U. La cobertura de seguros alcanza entre el 50 y el 60% 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.

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Albirana a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 a su valor neto y bruto contable:

30 de junio de 2018

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	9.402	1.018.214.938	(32.983.617)	985.231.321
Parcelas	2	25.471	(251)	25.220
Parkings	590	6.256.094	(349.254)	5.906.839
Oficinas	4	357.095	(11.813)	345.283
Trasteros	116	380.586	(28.621)	351.965
Locales	99	8.349.959	(288.563)	8.061.396
Naves	2	455.936	(1.247)	454.689
Otros inmuebles	134	14.426.486	(593.650)	13.832.835
Total	10.349	1.048.466.566	(34.257.017)	1.014.209.549

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	4.093.991	(231.463)	3.861.528
Naves	1	325.735	(2.114)	323.621
Otros inmuebles	13	516.041	(42.435)	473.606
Total	4.935	513.880.877	(29.257.925)	484.622.952

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
ALAVA	158.034	109.765
ALICANTE	18.801.958	9.379.754
ALMERIA	6.880.027	3.116.906
AVILA	129.162	129.090
BADAJOS	486.550	306.203
BALEARES	6.034.553	3.832.078
BARCELONA	673.390.851	337.135.278
BURGOS	200.628	307.236
CADIZ	5.799.956	2.680.421
CASTELLON	11.524.840	5.387.188
CÓRDOBA	220.469	-
CUENCA	146.236	146.236
GERONA	38.685.578	18.031.569
GRANADA	965.386	538.086
GUADALAJARA	1.309.163	593.093
HUELVA	589.909	329.649
HUESCA	178.701	-
JAEN	165.245	-
LA CORUÑA	298.205	-
LA RIOJA	187.484	191.204
LAS PALMAS	874.219	187.636
LERIDA	13.351.401	7.292.568
MADRID	89.051.059	37.598.616
MALAGA	11.738.852	3.999.938
MURCIA	18.652.841	8.589.341
NAVARRA	935.205	622.669
ORENSE	49.570	49.570
PALENCIA	169.535	169.535
SALAMANCA	382.107	197.015
SANTA CRUZ DE TENERIFE	3.588.926	1.423.108
SEGOVIA	409.139	91.899
SEVILLA	2.968.138	1.862.095
SORIA	116.325	-
TARRAGONA	76.677.493	37.210.426
TERUEL	335	-
TOLEDO	2.788.169	2.024.178
VALENCIA	51.490.717	25.317.121
VALLADOLID	211.092	-
VIZCAYA	600.797	319.391
ZAMORA	109.219	-
ZARAGOZA	8.148.492	4.712.015
Total	1.048.466.566	513.880.877

A

7. Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores

7.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el saldo del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, íntegramente, a las cuotas pendientes de pago de los contratos de arrendamiento que las sociedades del Grupo tienen con arrendatarios y son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Clientes por prestación de servicios	3.280.829	2.337.778
Deterioro de operaciones comerciales	(2.584.565)	(1.141.708)
Total	696.264	1.196.070

7.2 Otros deudores

En este epígrafe se encuentran registrados los anticipos realizados a acreedores principalmente por servicios de gestión de tasas, impuesto a bienes inmuebles (IBI) y comunidades de propietarios.

8. Arrendamientos

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio 2017, 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.

9. Patrimonio neto

9.1 Capital social y prima de emisión

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

Con fecha 29 de junio de 2018 se ha realizado un aumento de capital de la Sociedad Dominante por importe total de 4.650.870 euros, con una prima de emisión de 152.619.333 euros, derivado del proyecto de fusión (Nota 2).

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 9.650.870 euros, constituido por 9.650.870 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la sociedad que posee una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad Dominante es Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. con una participación del 98,81% al 30 de junio de 2018 y 100% al 31 de diciembre de 2017. No existen contratos con sus Accionistas distintos a los detallados en la Nota 12.

En la actualidad la totalidad de las acciones sociales que pertenecen a Alcmena REIT Holdco, S.à.r.l. se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa vinculada, como acreditado original, Credit Suisse AG London Branch como acreditante original y entidad agente, Credit Suisse Securities (Europe) Limited, como entidad coordinadora y Situs Assent Management Limited como agente de garantías.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

9.2 Reserva legal y otras reservas

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

De acuerdo con la Ley 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la reserva legal de la Sociedad Dominante no se encontraba constituida.

Con fecha 25 de mayo y 31 de mayo de 2018, Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. ha realizado una aportación de 126.036.606 euros y 27.646.537 euros respectivamente, con objeto de fortalecer el patrimonio neto del Grupo mediante la cesión parcial del crédito que ostentaba en dicha fecha.

Limitación de distribución de dividendo

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

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

9.3 Reservas de consolidación

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las reservas de consolidación del grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	Euros
Budmac Investments, S.L.U.	(47.915.304)
Lambco Investments, S.L.U.	(5.094.699)
Treamen Investment, S.L.U.	(26.062.582)
Total	(79.072.585)

9.4 Gestión del capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del Grupo y sociedades vinculadas. El Grupo obtiene financiación mediante la formalización 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 ("SOCIMI"), 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	
	30/06/2018	31/12/2017
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 12)	839.191.909	390.288.392
- Efectivo y otros medios equivalentes	(13.646.588)	(5.292.382)
Deuda neta	825.545.321	384.996.010
Patrimonio Neto (Nota 9)	194.717.178	92.105.423
Total capital empleado	1.020.262.499	477.101.433
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	81%	81%

9.5. Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado intermedio resumido consolidado en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018(*)	Resultados consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017(*)
Albiranu Properties SOCIMI, S.A.	(163.048)	(37.982)
Budmac Investments, S.L.U.	(2.126.892)	(2.439.838)
Lambeo Investments, S.L.U.	(701.588)	(702.450)
Treamen Investment, S.L.U.	(2.608.018)	(2.896.844)
Budmac Investments II, S.L.U.	(9.991.099)	-
Lambeo Investments II, S.L.U.	(1.701.405)	-
Treamen Investment II, S.L.U.	(6.064.947)	-
Total	(23.356.997)	(6.077.114)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

9.6 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 período.

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coincide.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Concepto	Euros		
	30/06/2018		31/12/2017
	Deudores	Acreedores	Acreedores
Hacienda Pública, IVA	432	7.720	4.538
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	200.266	39.451
Total	432	207.985	43.989

11. Ingresos y gastos

11.1 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 6). La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha producido en territorio español.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de 6 meses comprendido entre 01/01/2018 y 30/06/2018	Periodo de 6 meses comprendido entre 01/01/2017 y 30/06/2017
ALAVA	3.816	-
ALMERIA	103.517	19.517
CADIZ	69.056	19.802
GRANADA	13.791	2.246
HUELVA	10.900	4.725
MALAGA	89.206	31.112
SEVILLA	40.974	23.123
ZARAGOZA	109.893	80.402
LAS PALMAS	4.503	2.800
SANTA CRUZ DE TENERIFE	51.447	14.804
GUADALAJARA	23.482	5.381
TOLEDO	49.834	28.673
BURGOS	4.909	2.250
PALENCIA	3.636	3.582
SALAMANCA	4.055	1.490
SEGOVIA	6.677	1.907
BARCELONA	11.136.754	5.475.197
GERONA	532.472	232.678
LERIDA	152.849	77.929
TARRAGONA	1.102.404	428.506
ALICANTE	220.331	115.151
CASTELLON	127.337	41.208
VALENCIA	755.758	369.638
BADAJOS	5.647	4.544
BALEARES	79.809	26.648
LA RIOJA	-	2.326
MADRID	1.596.935	568.566
MURCIA	268.470	90.202
CORDOBA	2.484	-
CUENCA	1.740	-
HUESCA	2.321	-
JAEN	1.500	-
LA CORUÑA	5.895	-
LOGROÑO	3.443	-
SORIA	3.220	-
VALLADOLID	254	-
NAVARRA	16.157	8.661
VIZCAYA	15.094	4.604
Total	16.620.570	7.687.672

11.2 Gasto de personal

El Grupo Albirana no tiene personal propio.

La gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos que, fundamentalmente, establecen la compensación por la administración de las sociedades, la gestión de activos y su comercialización y la repercusión de costes de agentes de la propiedad inmobiliaria, seguros etc. Los gastos y costes incurridos por Anticipa Real Estate, S.L.U. se repercuten con un margen de mercado a cada una de las sociedades del Grupo Albirana.

El importe devengado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 3.967 miles de euros (1.763 miles de euros para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017) (véase nota 12.1).

11.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Reparaciones y conservación	9.701.305	4.322.960
Servicios de profesionales independientes	9.374.354	4.220.941
Primas de seguros	15.908	31.353
Servicios bancarios y similares	50.274	20.105
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	667.606	-
Suministros	31.996	25.890
Otros servicios	3.255.294	1.334.848
Total Servicios exteriores	23.096.737	9.956.097
Tributos	3.991.683	1.028.178
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.056.815	138.621
Otros gastos de gestión corriente	847.979	314.240
Total Otros gastos de explotación	5.896.477	11.437.136

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente 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 (véase Nota 12.1).

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo a 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Período de seis meses terminado 30 de junio de 2018

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	3.967.291	3.967.291
Repercusión de costes financieros	4.291.534	23.132	-	4.314.666
Total	4.291.534	23.132	3.967.291	8.281.957

Período de seis meses terminado 30 de junio de 2017

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	1.763.039	1.763.039
Repercusión de costes financieros	2.748.695	12.227	-	2.760.922
Total	2.748.695	12.227	1.763.039	4.523.961

12.2 Saldos con empresas del Grupo

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

30 de junio de 2018

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
		Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo
Alcmena Midco, S.à.r.l	204.455.697	-	1.553.014	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	9.623.061	-	19.158	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l	-	556.385	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	7.781.581
Total	214.078.758	556.385	1.572.172	7.781.581

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 387 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 con la sociedad vinculada Alcmena Midco, S.á.r.l. de las cuales tiene dispuestos 204 millones de euros al 30 de junio de 2018 (104 millones a 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 4.292 miles de euros (2.749 miles de euros al 30 de junio de 2017) (Nota 12.1).

Por otro lado, el Grupo mantiene deudas con la sociedad vinculada Alcmena Bidco, S.á.r.l. por la compra de activos con subrogación hipotecaria, por importe total de 9.623 miles de euros al 30 de junio de 2018 (4.923 millones de euros al 31 de diciembre de 2017) (véase Nota 6). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual.

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.á.r.l.	103.648.628	-	1.279.666	-	-
Alcmena Bidco, S.á.r.l.	4.923.455	2.788	11.322	-	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.á.r.l.	-	521.385	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.149.678	-
Budmac Investments II, S.L.U.	-	-	-	-	481
Teana Investments, S.L.U.	-	7.984	-	-	-
Treamen Investments II, S.L.U.	-	6.077	-	-	-
Total	108.572.083	538.234	1.290.988	3.149.678	481

12.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Enero-Junio 2018	Enero-Junio 2017
Repercusión de costes financieros	1.459.305	695.185
Total	1.459.305	695.185

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera Intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2018

Sociedades vinculadas	Euros	
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	621.659.161	1.325.433
Total	621.659.161	1.325.433

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
Total	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496

El Grupo mantiene deudas con la sociedad vinculada Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 278 millones de euros al 30 de junio de 2017 (278 millones de euros al 31 de diciembre de 2016) (véase Nota 6). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual.

El detalle por vencimientos del total de deuda con el Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 es el siguiente:

30 de junio de 2018

	Euros				
	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total Largo plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	74.379.331	278.834.873	196.342.512	72.102.444	621.659.161
Total	74.379.331	278.834.873	196.342.512	72.102.444	621.659.161

31 de diciembre de 2017

	Euros			
	2019	2020	2021	Total Largo plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	-	74.110.531	205.053.132	279.228.564
Total	-	74.110.531	205.053.132	279.228.564

12.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 así como al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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., gestora integral de la Sociedad Dominante (véase nota 11.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos de la Sociedad ascendió en el ejercicio 2017 a 79.613 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos de la Sociedad.

12.5 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 notas explicativas 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 de la Sociedad Dominante.

13. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo incluyen mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

14. Proveedores y acreedores varios

Los epígrafes "Proveedores" y "Acreedores varios" incluyen los saldos pendientes de pago por servicios profesionales relativos a tasaciones, auditoría, notaría, así como servicios relativos a adecuaciones y reparaciones realizadas sobre los inmuebles del Grupo Albirana, entre otros.

15. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, 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	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	-	100.035
Otros servicios de verificación	79.000	40.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	79.000	140.035

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2018, no se han prestado otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas y relacionados.

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, 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 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 estado de situación financiera intermedio resumido consolidado que dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece.

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 se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 1.920 miles de euros (1.142 miles de euros al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017).

Riesgo de tipo de interés

	30/06/2018	31/12/2017
Porcentaje de deuda financiera a largo plazo referenciada a tipos fijos	100%	100%

16. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al 30 de junio de 2018 que pudieran tener impacto significativo en las presentes notas explicativas consolidadas.

28 de septiembre de 2018

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

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que las presentes Notas explicativas a los Estados Financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 de Albrana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, compuestas por el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado, el Estado de Resultado Global, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, se hallan extendidas en 41 hojas visadas por el secretario del Consejo de Administración en señal de identificación, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 28 de septiembre de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de septiembre de 2018



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



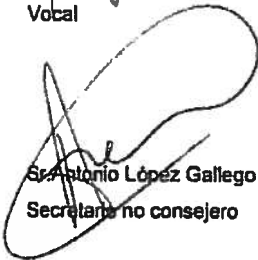
Sr. Jean- Christophe Dubois
Vocal



Sr. Jean-François Bossy
Vocal



Sr. Diego San José
Vocal



Sr. Antonio López Gallego
Secretario no consejero

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

Balance de situación (30/06/2018 – 31/12/2017)

ACTIVO	30/06/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	190.119.162	160.733.656	PATRIMONIO NETO	315.303.355	160.116.643
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	190.119.162	160.733.656	Capital	9.650.870	5.000.000
Instrumentos de patrimonio	190.119.162	160.733.656	Capital escriturado	9.650.870	5.000.000
			Prima de emisión	172.795.297	20.175.964
			Reservas	(157.342.558)	-
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9.945.406)	(16.621.502)
			Otras aportaciones de socios	300.308.200	146.625.056
			Resultado del ejercicio	(163.048)	4.937.125
ACTIVO CORRIENTE	126.141.388	6.931	PASIVO CORRIENTE	957.195	623.944
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	400	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	803.384	581.385
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	400	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	153.811	42.559
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	126.036.700	-	Acreedores comerciales	146.330	35.299
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	126.036.700	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7.353	7.260
Periodificaciones a corto plazo	13.402	3.781	Otras deudas con las Administraciones Públicas	128	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	90.886	3.150			
TOTAL ACTIVO	316.260.550	160.740.587	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	316.260.550	160.740.587

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL**Cuenta de resultados (30/06/2018 – 30/06/2017)**

	Enero-Junio 2018 (6 meses)	Enero-Junio 2017 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	(162.838)	(37.982)
Servicios exteriores	(162.838)	(37.982)
Otros tributos		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(162.838)	(37.982)
Gastos financieros	(210)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	5.955.107
RESULTADO FINANCIERO	(210)	5.955.107
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(163.048)	5.917.125
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(163.048)	5.917.125
RESULTADO DEL EJERCICIO	(163.048)	5.917.125