

El Prat de Llobregat, a 31 de octubre de 2019

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), Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”, o “**Albirana**”), por medio de la presente, publica la siguiente información:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (Anexo I).

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

Atentamente,

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2019, preparados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios 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, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. 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 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios 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 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 10, 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.

Tal y como se describe en la Nota 1-f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 8.849 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 37.611 miles de euros, un importe de 12.015 miles de euros es con sociedades vinculadas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular y aprobar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que cuentan con el apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

29 de octubre de 2019

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados del
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2019,
preparados de acuerdo con la
Norma Internacional de Contabilidad 34



CLASE 8.ª



0N7075692

ALBRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30.06.2019
(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	1.205.400.261	1.152.650.097	Capital	Nota 6	167.984.298	167.376.178
Inversiones financieras a largo plazo		1.200.923.978	1.155.023.393	Primas de emisión		8.650.870	8.650.870
		4.476.285	3.826.804	Reservas por fusión		(172.795.297)	(172.795.297)
				Otras aportaciones de accionistas		(157.342.558)	(157.342.558)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(136.893.769)	(108.714.929)
				Resultado del ejercicio		300.308.200	300.308.200
						(1.141.686)	(823.010)
						(19.471.080)	(30.697.991)
				PASIVO NO CORRIENTE:		1.028.586.487	965.338.226
				Otras provisiones a largo plazo		676.658	196.964
				Deudas a largo plazo-		7.381.067	6.747.142
				Otros pasivos financieros	Nota 6.1	7.351.087	6.747.142
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 10.2 y 10.3	1.020.895.742	962.892.119
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		28.761.992	37.077.123	Deudas a corto plazo-		37.611.488	38.214.817
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		6.628.908	5.868.530	Otros pasivos financieros	Nota 6.1	184.933	206.247
Deudores		1.288.469	2.182.616	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 10.3	154.833	206.247
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.340.270	3.800.630	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		8.895.235	3.494.463
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		167	2.092	Proveedores y acreedores varios		28.974.320	35.614.417
Participaciones a corto plazo	Nota 10.2	-	962.414	Otros deudores con las Administraciones Públicas		24.766.731	27.468.915
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.338	3.781	Anticipos de clientes	Nota 10.2	3.120.635	7.366.189
		23.131.748	30.426.386			112.474	146.556
TOTAL ACTIVO		1.234.162.263	1.196.927.220	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.234.162.263	1.196.927.220

Las Notas 1 e 10 describen en las notas explicativas la forma parte integrante del balance resumido consolidado correspondiente al 30 de junio de 2019.



CLASE 8.ª



0N7075693

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2019 (6 meses)	Enero - Junio 2018 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8.1	22.777.019	16.620.570
Prestación de servicios		22.777.019	16.620.570
Otros ingresos de explotación-		191.989	98.761
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		191.989	98.761
Otros gastos de explotación-	Nota 8.2	(26.839.365)	(28.993.214)
Servicios exteriores		(20.364.305)	(23.096.737)
Tributos		(3.895.073)	(3.991.683)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.389.929)	(1.058.815)
Otros gastos de gestión corriente		(1.190.058)	(847.979)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(10.160.135)	(7.180.195)
Excesos de provisiones		1.399.163	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(313.715)	1.947.763
Deterioros y pérdidas	Nota 4	563.018	2.135.154
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		(876.733)	(187.391)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(12.945.044)	(17.506.326)
Ingresos financieros		3.792	1.080
Gastos financieros-		(6.470.628)	(6.851.751)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(6.373.088)	(5.773.971)
Por deudas con terceros		(87.540)	(77.780)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(6.466.836)	(6.850.671)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(19.411.880)	(23.356.997)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(19.411.880)	(23.356.997)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(19.411.880)	(23.356.997)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 3	(19.411.880)	(23.356.997)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(2,01)	(2,42)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



CLASE 8.^a



ON7075694

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL

PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Enero - Junio 2019 (6 meses)	Enero - Junio 2018 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(19.411.880)	(23.356.997)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(19.411.880)	(23.356.997)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(19.411.880)	(23.356.997)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



CLASE 8.^a



ON7075695

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas por fusión	Reservas de consolidación	Otras aportaciones de socios	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2017	5.000.000	20.175.964	-	(62.564.108)	1.46.625.056	(513.128)	(16.566.361)	92.105.423
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(23.356.997)	(23.356.997)
Distribución del resultado del ejercicio 2017	4.650.870	152.619.333	(167.342.558)	(16.478.479)	-	(109.892)	16.608.361	-
Operaciones con accionistas	4.650.870	152.619.333	(167.342.558)	(27.642.038)	153.683.144	-	-	125.968.751
- Otras aportaciones de accionistas (véase Nota 5)	-	-	-	(27.642.038)	153.683.144	-	-	(27.714.393)
- Otras aportaciones de accionistas (véase Nota 5)	-	-	-	-	153.683.144	-	-	153.683.144
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018	9.650.870	172.795.297	(167.342.558)	(106.714.525)	300.308.200	(623.010)	(23.356.997)	194.777.177
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(7.340.999)	(7.340.999)
Distribución del resultado del ejercicio 2018	9.650.870	172.795.297	(167.342.558)	(106.714.525)	300.308.200	(623.010)	(30.697.996)	187.376.178
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(19.411.880)	(19.411.880)
Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	(30.179.148)	-	-	30.697.996	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	9.650.870	172.795.297	(167.342.558)	(136.893.766)	300.308.200	(1.141.866)	(19.411.880)	167.964.238

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.



CLASE 8.ª



ON7075696

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2019 (6 meses)	Enero - Junio 2018 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.178.433)	(14.115.548)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(19.411.880)	(23.356.997)
Ajustes al resultado:		20.208.472	12.139.918
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 4	10.160.135	7.180.195
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 4	(563.018)	(2.135.154)
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)		1.389.929	1.056.815
- Variación de provisiones		1.877.857	-
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		876.733	187.391
- Gastos financieros (+)	Nota 10.1	6.470.628	5.851.751
- Ingresos financieros (-)		(3.792)	(1.080)
Cambios en el capital corriente:		(9.359.890)	2.952.202
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(370.891)	(1.567.584)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(8.341.961)	3.735.533
- Otros activos corrientes (+/-)		2.443	1.555.909
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(649.481)	(771.656)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(2.615.135)	(5.850.671)
- Pagos de intereses (-)	Nota 10.2	(2.618.927)	(5.851.751)
- Cobros de intereses terceros(+)		3.792	1.080
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(56.374.532)	(136.795.054)
Pagos por inversiones:		(62.118.117)	(149.288.314)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 4	(62.118.117)	(149.288.314)
Cobros por desinversiones:		5.743.585	12.493.260
- Inversiones inmobiliarias (+)	Nota 4	5.743.585	12.493.260
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		60.259.315	159.264.809
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	153.683.145
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	153.683.145
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		60.259.315	5.581.664
- Emisión:			
Deudas con terceros (+)		552.611	-
Deudas con empresas del grupo (+)	Nota 10.2	67.707.778	5.581.664
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses (-)	Nota 10.2	(8.001.074)	-
COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	3.333.337
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.293.650)	8.354.266
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.425.398	5.292.382
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		23.131.748	13.646.588

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



CLASE 8.^a



ON7075697

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019.

1. Información general sobre el Grupo

a) Introducción

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

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



CLASE 8.^a



ON7075698

- 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2015, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2015.

El Grupo Albirana está integrado dentro de un grupo de sociedades, denominado Grupo o Cartera Hércules, encabezado por la sociedad luxemburguesa Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l, que participa directamente en el capital de la Sociedad Dominante y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U.

La sociedad dominante última del grupo al que pertenece el Grupo Albirana y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente es The Blackstone Group L.P., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (en adelante el ejercicio 2018), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 27 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

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

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad 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 (ver nota 5).

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 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 8.2 y 10.1).

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

Las notas explicativas consolidadas del Grupo Albirana, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.



CLASE 8.ª



ON7075699

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y valoración descritas en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre 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 poner al día 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 intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.



ON7075700

CLASE 8.ª

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 9. Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicado en Octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho capital.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicado en Junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como 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.	
Modificación a la NIC 28 Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicado en Octubre de 2017)	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.	
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio.	
Modificación a la NIIF 11 - Acuerdos conjuntos. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.	
Modificación a la NIIF 12 - Impuesto sobre las ganancias. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Reconocimiento del impacto impositivo de remuneraciones sobre instrumentos financieros como patrimonio.	
Modificación a la NIC 23 - Costes por intereses. Mejoras anuales, ciclo 2015-2017 (publicadas en Diciembre 2017)	Capitalización de intereses financieros pendientes de cancelación, específicamente cuando el activo esté listo para su uso o venta.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicado en Febrero 2018)	Clarifica como calcular el gasto del servicio actual y el interés neto por el resto del periodo anual cuando exista una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestaciones definidas.	



CLASE 8.^a



0N7075701

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2019 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 ha entrado en vigor en 2019 y sustituye 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 cambia significativamente, por lo que se ha concluido que la entrada en vigor de dicha normativa no ha afectado a los Estados Financieros del Grupo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el 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 iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en Octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8 Definición de “materialidad” (publicada en Octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero 2020

En base a los análisis realizados hasta la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que todas estas normas, interpretaciones y modificaciones no supondrán un impacto relevante en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.



CLASE 8.^a



0N7075702

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

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

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

d) 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 2019, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2018. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.



CLASE 8.ª



ON7075703

e) Importancia relativa

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2019 el Grupo Albirana tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 8.849 miles de euros (2.138 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2018), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 37.611 miles de euros (39.215 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), un importe de 12.015 miles de euros (10.861 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) es con sociedades vinculadas.

En este sentido, el Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de preparación de las presentes notas explicativas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido preparar y aprobar los 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 Albirana con dicho apoyo financiero.

g) Hechos posteriores

A la fecha de preparación y aprobación de los presentes estados financieros resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores ni otros aspectos dignos de mención a los ya explicados.

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

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.



CLASE 8.ª



ON7075704

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(19.411.880)	(23.356.997)
Número promedio de acciones ordinarias	Nº acciones 9.650.870	Nº acciones 9.650.870
Resultado básico por acción:	(2,01)	(2,42)
Resultado diluido por acción:	(2,01)	(2,42)

4. 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 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2019

Construcciones	Euros						30/06/2019
	31/12/2018	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	1.162.419.173	35.013.989	33.442.541	-	-	(6.934.124)	1.223.941.579
Amortización	(28.203.183)	(10.160.135)	-	-	-	143.682	(38.219.636)
Deterioro	(13.475.509)	(2.570.495)	-	-	3.133.513	170.124	(12.742.367)
Anticipo de proveedores	34.282.812	34.156.126	(33.442.541)	(7.051.997)	-	-	27.944.400
Total	1.155.023.293	56.439.485	-	(7.051.997)	3.133.513	(6.620.318)	1.200.923.976



CLASE 8ª



ON7075705

31 de diciembre de 2018

Construcciones	Euros							31/12/2018
	31/12/2017	Altas por fusión	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	513.880.877	391.464.499	167.638.851	93.028.065	-	-	(3.593.120)	1.162.419.173
Amortización	(13.172.307)	-	(15.049.406)	-	-	-	18.530	(28.203.183)
Deterioro	(16.085.618)	-	(5.529.112)	-	-	8.106.859	32.362	(13.475.509)
Anticipos a proveedores	4.389.780	33.098.903	121.186.589	(93.028.065)	(31.364.395)	-	-	34.282.812
Total	489.012.733	424.563.402	268.246.922	-	(31.364.395)	8.106.859	(3.542.228)	1.155.023.293

Altas del periodo

El Grupo Albirana adquiere inmuebles mediante la compraventa de activos subrogándose en calidad de acreedor de préstamos con garantía hipotecaria con el BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos Nota 10) y con Alcmena Bidco, S.à.r.l., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se desglosan de la siguiente manera:

	30.06.2019
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	33.442.541
Altas de inmuebles por compra	25.821.589
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	9.192.400
Total altas del ejercicio	68.456.530

El Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo Albirana ha registrado un importe de 9.193 miles de euros por estos conceptos.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 70 activos con un valor neto contable de 6.620 miles de euros por un importe de 5.744 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio 2018 el Grupo Albirana enajenó un total de 45 activos con un valor neto contable de 3.542 miles de euros por un importe de 3.131 miles de euros.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 32.716 miles de euros (118.101 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y 1.440 miles de euros (3.086 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) en concepto de pagos a cuenta por la compra de inmuebles. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo Albirana había depositado en el juzgado por importe de 7.052 miles de euros a 30 de junio de 2019 (31.364 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). A 30 de junio de 2019, el Grupo Albirana mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el derecho de propiedad al Grupo.



CLASE 8.^a



ON7075706

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 2019 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 33.443 miles de euros.

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 2019, el Grupo Albirana ha revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 3.134 miles de euros y ha dotado 2.570 miles de euros. El grupo ha actualizado las valoraciones de activos en base a valoraciones efectuadas por expertos independientes. Tal y como se indica en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo está incurrido en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, habiendo actualizado a dicha fecha el 52%, aproximadamente, del valor de su cartera. El valor a 30 de junio de 2019, sobre la base de las tasaciones de dichos activos al 31 de diciembre de 2018, asciende a 778.763 miles de euros. Considerando lo descrito, a 30 de junio de 2019, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 1.472.029 miles de euros.

La Administradores de la Sociedad Dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (GESVALT Sociedad de Tasación, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellos, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. 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).



CLASE 8.ª



ON7075707

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

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

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30.06.2019		31.12.2018	
	% 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	35,93%	3%	16,61%	3,5%
Grupo B	28,64%	4%	21,07%	4,5%
Grupo C	32,75%	4,5%	40,64%	5%
Grupo D	2,66%	6,5%	17,12%	7%
Grupo E	0,02%	7%	4,56%	7,5%

(*) Corresponde únicamente a los 5.684 activos que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2019.



CLASE 8.ª



0N7075708

Finalmente, al 30 de junio de 2019, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 537 fincas (352 fincas al 31 de diciembre de 2018) de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en Corporate Finance y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.) así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

A 30 de junio de 2019 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados.

5. Patrimonio neto

5.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 9 de octubre de 2014 mediante la emisión de 60.000 acciones, de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas pero desembolsadas en un 25% por el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con posterioridad, y en fecha 14 de abril de 2015 el nuevo Accionista Único de la Sociedad Dominante (y actual accionista mayoritario) 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 realizó 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, a resultas de la operación de fusión entre la Sociedad Dominante, como sociedad absorbente, y la sociedad Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante es Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l. con una participación, del 99,38% al 30 de junio de 2019. Asimismo, a dicha fecha ningún administrador ni directivo ostentaba una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social de la Sociedad. La Sociedad Dominante no ha suscrito contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 10.2.

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 Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).



CLASE 8.^a



ON7075709

5.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2019 la reserva legal de la Sociedad Dominante tiene un saldo de 1.278.456 euros, no encontrándose completamente constituida.

Limitación de distribución de dividendo

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

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

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

5.3 Reservas de consolidación

Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre 2018, las reservas de consolidación del Grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	30/06/2019	31/12/2018
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(27.642.038)	(27.642.038)
Budmac Investments, S.L.U.	(50.293.225)	(47.915.307)
Lambeo Investments, S.L.U.	(5.909.108)	(5.094.699)
Treamen Investments, S.L.U.	(28.677.892)	(26.062.581)
Budmac Investments II, S.L.U.	(13.600.244)	-
Lambeo Investments II, S.L.U.	(2.238.094)	-
Treamen Investments II, S.L.U.	(8.533.164)	-
Total	(136.893.765)	(106.714.625)



CLASE 8.^a



ON7075710

5.4 Otras aportaciones de accionistas

Durante el ejercicio 2016 el anterior Accionista Único de la Sociedad realizó dos aportaciones a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 1.916 miles de euros y 144.709 miles de euros.

Con fecha 25 de mayo y 31 de mayo de 2018, Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. realizó dos aportaciones de 126.036 miles de euros y 27.646 miles de euros respectivamente, con objeto de fortalecer el patrimonio neto del Grupo Albirana mediante la cesión parcial del crédito que ostentaba en dicha fecha.

6. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de la composición de este saldo al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	1.020.559.742	8.885.235	1.029.444.977
Otros pasivos financieros	7.351.067	154.933	7.506.000
Total	1.027.910.809	9.040.168	1.036.950.977

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	962.392.119	3.494.453	965.886.572
Otros pasivos financieros	6.747.142	206.247	6.953.389
Total	969.139.261	3.700.700	972.839.961

6.1. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 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.

6.2 Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.ª



ON7075711

6.3 Conciliación de flujos de efectivo

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros					
	01/01/2019	Emisión deuda	Devoluciones del ejercicio (*)	Traspasos	Gastos financieros	30/06/2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	962.392.119	67.385.778	(7.443.500)	(1.774.655)	-	1.020.559.742
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.494.453	322.000	(3.078.961)	1.774.655	6.373.088	8.885.235
Total	965.886.572	67.707.778	(10.522.461)	-	6.373.088	1.029.444.977

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por 2.521 miles de euros

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros					
	01/01/2018	Altas por fusión	Flujos de efectivo	Traspasos	Gastos financieros	31/12/2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	387.735.746	436.456.689	138.199.684	-	-	962.392.119
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.552.646	6.872.119	(17.019.031)	-	11.088.719	3.494.453
Total	390.288.392	443.328.808	121.180.653	-	11.088.719	965.886.572

7. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.7 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2018) han devenido obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.



CLASE 8.ª



0N7075712

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

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

8. Ingresos y gastos

8.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2019 y 30/06/2019	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2018 y 30/06/2018
ALAVA	3.086	3.816
ALMERIA	105.479	103.517
CACERES	2.021	-
CADIZ	80.363	69.056
GRANADA	11.392	13.791
HUELVA	8.271	10.900
MALAGA	133.934	89.206
SEVILLA	42.032	40.974
ZARAGOZA	167.613	109.893
LAS PALMAS	10.057	4.503
SANTA CRUZ DE TENERIFE	67.550	51.447
GUADALAJARA	20.443	23.482
TOLEDO	48.997	49.834
BURGOS	4.223	4.909
PALENCIA	3.747	3.636
SALAMANCA	3.653	4.055
SEGOVIA	6.431	6.677
BARCELONA	15.280.197	11.136.754
GERONA	771.147	532.472
LERIDA	267.102	152.849
TARRAGONA	1.457.654	1.102.404
ALICANTE	325.329	220.331
CASTELLON	172.856	127.337
VALENCIA	1.007.380	755.758
BADAJOS	9.097	5.647



CLASE 8.^a



ON7075713

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2019 y 30/06/2019	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2018 y 30/06/2018
BALEARES	87.268	79.809
LA RIOJA	3.487	-
MADRID	2.270.772	1.596.935
MURCIA	353.474	268.470
CORDOBA	2.532	2484
CUENCA	3.094	1740
HUESCA	4.142	2321
JAEN	1.511	1500
LA CORUÑA	5.880	5895
LOGROÑO	-	3443
SORIA	2.847	3220
VALLADOLID	-	254
NAVARRA	18.805	16.157
VIZCAYA	13.153	15.094
Total	22.777.019	16.620.570

8.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	30/06/2019	30/06/2018
Reparaciones y conservación	7.223.642	9.701.305
Servicios de profesionales independientes	8.459.970	9.374.354
Primas de seguros	446.938	15.908
Servicios bancarios y similares	62.199	50.274
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	125.572	667606
Suministros	205.283	31.996
Otros servicios	3.840.701	3.255.294
Total Servicios exteriores	20.364.305	23.096.737
Tributos	3.895.073	3.991.683
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.389.929	1.056.815
Otros gastos de gestión corriente	1.190.058	847.979
Total Otros gastos de explotación	26.839.365	28.993.214

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.



CLASE 8.ª



ON7075714

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, el Grupo Albirana ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.390 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (1.057 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018).

9. 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 2019, 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.



0N7075715

CLASE 8.ª

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

	30 de junio 2019				30 de junio de 2018			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios	17.776.100	5.000.919	-	22.777.019	11.822.075	4.798.495	-	16.620.570
Prestación de servicios	17.776.100	5.000.919	-	22.777.019	11.822.075	4.798.495	-	16.620.570
Otros ingresos de explotación	-	-	191.989	191.989	-	-	98.751	98.751
Otros gastos de explotación	(12.449.969)	(4.721.301)	(9.668.095)	(26.839.365)	(11.575.488)	(13.499.058)	(3.918.669)	(28.993.215)
Servicios exteriores	(8.038.620)	(3.240.594)	(9.085.091)	(20.364.305)	(7.905.256)	(12.004.938)	(3.186.543)	(23.096.737)
Tributos	(2.925.187)	(966.896)	(2.990)	(3.895.073)	(2.839.251)	(1.152.433)	-	(3.991.684)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.058.496)	(331.433)	0	(1.389.929)	(751.704)	(305.111)	-	(1.056.815)
Otros gastos de gestión corriente	(427.666)	(182.378)	(580.014)	(1.190.058)	(79.277)	(36.576)	(732.126)	(847.979)
Amortización del inmovilizado	(7.690.507)	(2.469.628)	-	(10.160.135)	(5.107.214)	(2.072.981)	-	(7.180.195)
Excesos de provisiones	-	-	1.399.163	1.399.163	-	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	76.349	(390.064)	-	(313.715)	1.385.428	562.335	-	1.947.763
Deterioros y pérdidas	613.394	(50.376)	-	563.018	1.518.718	616.436	-	2.135.154
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(537.045)	(339.688)	-	(876.733)	(133.290)	(54.101)	-	(187.391)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(2.288.027)	(2.580.074)	(8.076.943)	(12.945.044)	(3.475.199)	(10.211.209)	(3.819.918)	(17.506.326)
Ingresos financieros	-	-	3.792	3.792	-	-	1.080	1.080
Gastos financieros	-	-	(6.470.628)	(6.470.628)	-	-	(5.851.751)	(5.851.751)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(6.373.088)	(6.373.088)	-	-	(5.773.971)	(5.773.971)
Por deudas con terceros	-	-	(97.540)	(97.540)	-	-	(77.780)	(77.780)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(6.466.836)	(6.466.836)	-	-	(5.850.671)	(5.850.671)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)	(3.475.199)	(10.211.209)	(9.670.589)	(23.356.997)
Impuestos sobre beneficios								
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)	(3.475.199)	(10.211.209)	(9.670.589)	(23.356.997)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)	(3.475.199)	(10.211.209)	(9.670.589)	(23.356.997)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)	(3.475.199)	(10.211.209)	(9.670.589)	(23.356.997)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.



CLASE 8.^a



ON7075716

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

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1. Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo a 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2019

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	-	5.484.250	5.484.250
Repercusión de costes financieros	4.708.454	24.461	-	4.733.162
Total	4.708.454	24.461	5.484.250	10.210.412

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2018

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
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

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

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación.



CLASE 8.ª



0N7075717

10.2 Saldos con empresas del Grupo

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

30 de junio de 2019

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena Midco, S.à.r.l	343.093.944	-	3.697.015	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	10.107.816	-	20.470	-
Alcmena (REIT), Holdco, S.à.r.l	-	1.476.686	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.129.635
Total	353.201.760	1.476.686	3.717.485	3.129.635

31 de diciembre de 2018

Sociedades vinculadas	Euros				Activo corriente
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Saldos deudores comerciales
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos deudores comerciales
Alcmena Midco S.à.r.l	297.035.180	-	1.505.711	-	-
Alcmena Bidco S.à.r.l	9.660.265	-	-	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l	-	1.154.686	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	32.711	-	7.366.169	662.414
Total	306.695.445	1.187.397	1.505.771	7.366.169	662.414

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 221,5 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 y 165 millones de euros con vencimiento único con fecha el 30 de noviembre de 2026 con la sociedad vinculada Alcmena Midco S.à.r.l. de las cuales tiene dispuestos 343 millones de euros al 30 de junio de 2019 (297 millones a 31 de diciembre de 2018) y adicionalmente los intereses ascienden a 3.697 miles de euros (1.506 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). 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 2019 asciende a 4.708 miles de euros (4.292 miles de euros al 30 de junio de 2018) (Nota 10.1).



CLASE 8.ª



ON7075718

El Grupo Albirana mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco S.à r.l. por importe total de 10.107 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (9.660 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) y adicionalmente los intereses ascienden a 20 miles de euros. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 asciende a 24 miles de euros (47 miles de euros en el ejercicio 2018) (Véase Nota 10.1). Los importes adeudados a Alcmena Bidco S.à r.l. al 30 de junio de 2019 están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 4 las cuales tienen un valor neto contable de 10.654 miles de euros (10.312 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

10.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Enero-Junio 2019	Enero-Junio 2018
Repercusión de costes financieros	1.639.926	1.459.305
Total	1.639.926	1.459.305

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 por importe de 33.443 miles de euros aproximadamente (Durante el 2018 ascendió a 93.028 miles de euros aproximadamente).

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2019

Sociedades vinculadas	Euros		
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
		Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	667.357.982	3.688.905	2.159
Total	667.357.982	3.688.905	2.159



CLASE 8.ª



ON7075719

31 de diciembre de 2018

Sociedades vinculadas	Euros		
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	655.696.674	801.345	-
Total	655.969.674	801.345	-

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 las cuales tienen un valor neto contable de 791.437 miles de euros a 30 de junio de 2019 (738.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 671.049 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (656.498 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por el Grupo Albirana mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble. Dicho precio, se hace efectivo en dos plazos, siendo el primero a los 40 días desde la fecha de firma del contrato de compraventa y por importe del 10% del precio total pactado en los contratos, y el 90% restante, con un vencimiento en 5 años desde la fecha de firma de dichos contratos de compraventa, o en su caso, en el momento de enajenación del inmueble.

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

30 de junio de 2019

	Corto plazo	Euros					Total Largo plazo
		2020	2021	2022	2023	2024	
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	3.691.065	70.965.432	278.978.733	196.864.086	104.355.179	16.194.552	667.357.982
Total	3.691.065	70.965.432	278.978.733	196.864.086	104.355.179	16.194.552	667.357.982

(*) Incluye únicamente la deuda comprendida entre 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2020

31 de diciembre de 2018

	Euros				
	2020	2021	2022	2023	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	74.395.154	279.251.239	196.296.574	105.753.707	655.696.674
Total	74.395.154	279.251.239	196.296.574	105.753.707	655.696.674



CLASE 8.ª



ON7075720

10.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio 2018 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio 2018. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestora integral de la Sociedad Dominante a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos ascendió en el ejercicio 2018 a 79.613 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos.



CLASE 8ª



ON7075721

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

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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 2019 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, compuestos por el balance resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido, el estado de flujos de efectivo consolidado resumido y las notas explicativas, se hallan extendidas en las 30 hojas en papel timbrado de Clase 8ª numeradas en primera copia del nº ON7075692 al nº ON7075721 inclusive, y en segunda copia del nº ON7075722 al nº ON7075751, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad en su reunión del 23 de octubre de 2019, con vistas a la revisión por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 23 de octubre de 2019

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 de Santiago
Vocal

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL**Balance de situación (30/06/2019 – 31/12/2018)**

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
	322.783.189	155.686.646		321.170.169	321.574.872
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	322.783.189	155.686.646	Capital	9.650.870	9.650.870
Instrumentos de patrimonio	322.783.189	322.783.189	Capital escriturado	9.650.870	9.650.870
			Prima de emisión	172.795.297	172.795.297
			Reservas	(156.064.102)	(157.342.558)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.115.393)	(9.945.406)
			Otras aportaciones de socios	300.308.200	300.308.200
			Resultado del ejercicio	(404.702)	6.108.470
ACTIVO CORRIENTE	19.387	37.774	PASIVO CORRIENTE	1.632.407	507.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	104	1.536	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.476.686	1.154.686
Periodificaciones a corto plazo	1.338	3.781	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	155.721	393.230
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.945	32.457	Acreedores comerciales	151.892	81.904
			Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.630	3.630
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	199	5.871
TOTAL ACTIVO	322.802.576	155.687.133	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	322.802.576	155.687.133

Cuenta de resultados (30/06/2019 – 30/06/2018)

	Enero-Junio 2019 (6 meses)	Enero-Junio 2018 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	(404.702)	(162.838)
Servicios exteriores	(404.702)	(162.838)
Otros tributos	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(404.702)	(162.838)
Gastos financieros	-	(210)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	(210)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(404.702)	(163.048)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(404.702)	(163.048)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(404.702)	(163.048)