

El Prat de Llobregat, a 30 de abril de 2020

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 financiera del ejercicio 2019:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado

Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 27 de marzo de 2020, las mismas sólo han sido firmadas por el Secretario del Consejo de Administración, Antonio López Gallego, al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19. No obstante, se adjunta un certificado emitido por el Secretario del Consejo de Administración donde se manifiesta la conformidad de todos los administradores con las cuentas formuladas en dicha sesión.

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.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo cuyo valor contable asciende a 325.478 miles de euros a cierre del ejercicio y representan la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2019 tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

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

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

Los aspectos mencionados suponen que consideremos éste como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de las participaciones, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en los estados financieros de las sociedades participadas, sobre los que hemos llevado a cabo determinados procedimientos de verificación.

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

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 4.1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad comunicó el 1 de abril del ejercicio 2015 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Tal y como se indica en las Notas 1, 4.2, 8 y 11.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por la Sociedad.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por la Sociedad, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del Régimen Fiscal SOCIMI.

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

También hemos evaluado que las Notas 1, 4.2, 8 y 11.4 de la memoria del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, la Sociedad presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 2.000 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 2.011 miles de euros, un importe de 1.640 miles de euros, corresponden a saldos con empresas del grupo y otras partes vinculadas (véase Nota 10.2).

Los administradores detallan en la nota 2.9 de la memoria adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo al que pertenece.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Finalmente, hemos evaluado que en las Notas 2.9, 10.2 y 12 de la memoria adjunta estén reflejados los desgloses necesarios requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable en relación con esta cuestión y, específicamente, las estimaciones y juicios contables efectuados por los administradores, incluyendo la información sobre la incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras asociadas a la actividad inmobiliaria llevada a cabo por la Sociedad a través de sus sociedades participadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



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

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06020

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal stroke.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 5	325.478.258	322.783.189	Capital-		323.478.190	321.574.873
Instrumentos de patrimonio		325.478.258	322.783.189	Capital-escriturado		9.650.870	9.650.870
		325.478.258	322.783.189	Prima de emisión		172.795.297	172.795.297
				Reservas-		1.278.456	-
				Legal y estatutarias		1.278.456	-
				Reservas por fusión		(157.342.658)	(157.342.658)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.115.392)	(9.845.406)
				Otras aportaciones de socios		300.308.200	300.308.200
				Resultado del ejercicio		1.903.317	6.108.470
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE	Nota 10.2	2.011.295	1.246.090
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		11.227	37.774	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.636.686	1.154.686
Periodificaciones a corto plazo		-	1.836	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		374.609	91.404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.764	3.781	Proveedores y acreedores varios		369.775	81.903
		7.473	32.457	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 10.2	3.630	3.630
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 7.1	1.204	5.871
TOTAL ACTIVO		325.489.485	322.820.963	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		325.489.485	322.820.963

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2019

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Otros gastos de explotación-	Nota 9.3	(791.752)	(518.646)
Servicios exteriores		(791.752)	(518.646)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(791.752)	(518.646)
Gastos financieros	Nota 5	-	(210)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		2.695.069	6.627.326
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		2.695.069	6.627.326
RESULTADO FINANCIERO		2.695.069	6.627.116
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.903.317	6.108.470
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.903.317	6.108.470
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.903.317	6.108.470

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019.



ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.903.317	6.108.470
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.903.317	6.108.470

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.000.000	20.175.564	-	-	(16.521.502)	146.625.056	6.676.092	161.855.610
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	6.108.470	6.108.470
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	6.676.092	-	(6.676.092)	-
Operaciones con accionistas	4.650.870	182.619.333	-	(157.342.558)	4	153.683.144	-	153.610.793
- Operación de fusión (Notas 1 y 6.1)	4.650.870	152.619.333	-	(157.342.558)	-	-	-	(72.355)
- Otras aportaciones de socios (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	153.683.144	-	153.683.144
- Otros movimientos	-	-	-	-	4	-	-	4
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.650.870	172.795.297	-	(157.342.558)	(9.945.406)	300.308.200	6.108.470	321.674.873
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.903.317	1.903.317
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	1.278.456	-	4.830.014	-	(6.108.470)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	9.650.870	172.795.297	1.278.456	(157.342.558)	(5.115.392)	300.308.200	1.903.317	323.478.190

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(506.984)	(471.545)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.903.317	6.108.470
Ajustes al resultado-		(2.695.069)	(6.627.118)
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(2.695.069)	(8.627.328)
- Gastos financieros		-	210
Cambios en el capital corriente-		284.768	47.313
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.536	(1.532)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		283.205	48.845
- Otros activos corrientes		27	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		-	(210)
- Pago de intereses		-	(210)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	(153.683.238)
Pagos por inversiones-		-	(153.683.238)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 6	-	(153.683.238)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		482.000	154.256.445
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	153.683.144
- Otras aportaciones de socios	Nota 7	-	153.683.144
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		482.000	573.301
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		482.000	573.301
COMBINACIONES DE NEGOCIOS (IV)		-	(72.365)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(24.984)	29.307
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		32.457	3.150
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.473	32.457

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

**Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019**

1. Actividad de la Empresa

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de octubre de 2014 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2486, bajo la denominación social de Miltur Investments, S.A.U. y con domicilio social en la Avenida de Aragón número 330, bloque 5, planta 3 del Parque Empresarial Las Mercedes, en Madrid. En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior accionista único de la Sociedad en fecha 26 de febrero de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 12 de marzo de 2015 por el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 543 de su protocolo, se trasladó el domicilio social de la Sociedad a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu.

En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior accionista único de la Sociedad en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 13 de febrero de 2015, el anterior accionista único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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.

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

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad.

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. La fecha a partir de la cual las operaciones se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad absorbente fue el 1 de enero de 2018. La memoria que formó parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyó la información detallada respecto al proceso de fusión, tal y como requiere el Real Decreto Legislativo 27/2014 de 27 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad está integrada 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 y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U.

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los accionistas 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 la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 9.2).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. El efecto estimado de la consolidación, preparado en base a los registros contables de las sociedades, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supondría un incremento de los activos y decremento del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2019 de 905.972 y 177.385 miles de euros, respectivamente, así como un incremento en las ventas del ejercicio 2019 de 44.142 miles de euros y un incremento de las pérdidas del ejercicio 2019 de 43.187 miles de euros.

Régimen de SOCIMI

Albirana Properties SOCIMI, S.A. se encuentra acogida al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. Las SOCIMI 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 SOCIMI.

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

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

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez atendida las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente::

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- 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 SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información (Véase Nota 8). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores manifiestan que el grupo Albirana del que la Sociedad es la cabecera cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por los Accionistas celebrada en fecha el 27 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2.3 Cuentas anuales consolidadas

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

2.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).
- El valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas (véase Nota 4.1).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 4.4).
- La evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI (véase Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en la memoria adjunta referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 2.000 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 2.011 miles de euros, un importe de 1.640 miles de euros es con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, bien mediante la capitalización de las deudas a corto plazo con empresas del Grupo o bien mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad, han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

3. Distribución del resultado

3.1 Propuesta de distribución de resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por los administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	190.332
A resultados negativos de ejercicios anteriores	1.712.985
Total	1.903.317

Los beneficios del ejercicio se aplicarán a dotar la Reserva Legal y al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" generados como consecuencia del deterioro de las participaciones en empresas del grupo, en la medida en que el resultado de este año 2019 se corresponde precisamente con la reversión contable de dichos deterioros. A este respecto, cabe destacar que la Sociedad no ha generado desde su constitución beneficios distintos a los derivados de la reversión del deterioro de las participaciones en empresas del grupo dotados con anterioridad.

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

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (Véase Nota 1).

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

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

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

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

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

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

En la estimación del periodo de comercialización se ha considerado al total de la cartera de activos dividida en 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 que porcentaje representa sobre el total de las unidades vendidas. Asimismo, se considera la hipótesis de, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, una reforma de la unidad con anterioridad a su venta.

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante 2019 han sido entre el 3% y el 7% (3,5% y 7,5% durante 2018) según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2019		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	24,50%	3%	16,61%	3,5%
Grupo B	23,08%	4%	21,07%	4,5%
Grupo C	36,41%	4,5%	40,64%	5%
Grupo D	11,83%	6,5%	17,12%	7%
Grupo E	4,18%	7%	4,56%	7,5%

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

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

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

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

4.1.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.2 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

4.3 Ingresos y gastos

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

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

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

4.4 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se dan las circunstancias para que las cuentas anuales adjuntas incluyan ni provisiones ni pasivos contingentes al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.6 Transacciones con vinculadas

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

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.9 Estado de flujos de efectivo

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

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

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

4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto

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

Estados de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

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

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

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

4.11 Ingresos por dividendos

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

5. Inversiones financieras con empresas del grupo y vinculadas

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Descripción	Euros			
	Saldo al 31/12/2018	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversión	Saldo al 31/12/2019
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:				
Participaciones a largo plazo en empresas del Grupo	325.478.258	-	-	325.478.258
Deterioro	(2.695.069)	-	2.695.069	-
Total	322.783.189	-	2.695.069	325.478.258

Ejercicio 2018

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2017	Alta por fusión	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversión	Saldo al 31/12/2018
Participaciones en empresas del grupo y asociadas:					
Participaciones a largo plazo en empresas del Grupo	171.795.020	1	153.683.237	-	325.478.258
Deterioro	(9.322.397)	-	-	6.627.326	(2.695.069)
Total	162.472.623	1	153.683.237	6.627.327	322.783.189

Las adiciones en el epígrafe "Participaciones a largo plazo en empresas del grupo" en el ejercicio 2018 correspondieron a la transmisión de las participaciones de la sociedad absorbida, así como a las aportaciones realizadas por la Sociedad a los fondos propios de sus sociedades dependientes por importe de 153.683 miles de euros, realizadas con fecha 31 de mayo de 2018.

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar una reversión del deterioro derivado de las plusvalías acumuladas en las sociedades participadas por importe de 2.695 miles de euros (una reversión de 6.627 miles de euros en el ejercicio 2018).

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

Razón social	Auditor	% Participación		Euros					
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Resultado de explotación	Coste	Deterioro
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	61.296.322	(6.781.915)	(3.556.435)	113.328.514	-
Lamdeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	7.147.218	(1.020.227)	(594.807)	13.212.483	-
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.969	15.954.162	(4.469.997)	(2.901.911)	45.254.023	-
Budmac Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	64.946.747	(14.686.518)	(9.696.362)	92.198.607	-
Lamdeo Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	12.528.080	(2.001.774)	(1.136.020)	17.370.502	-
Treamen Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	27.834.617	(11.192.831)	(8.741.407)	44.114.129	-
Total								325.478.258	-

Ejercicio 2018

Razón social	Auditor	% Participación		Euros					
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Resultado de explotación	Coste	Deterioro
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	63.674.240	(2.377.918)	373.263	113.328.514	-
Lamdeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	7.961.626	(814.409)	(172.025)	13.212.483	-
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.968	18.561.474	(2.615.311)	(1.255.130)	45.254.023	(2.695.069)
Budmac Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	76.728.192	(11.781.446)	(7.891.079)	92.198.607	-
Lamdeo Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	14.639.827	(2.111.747)	(1.426.067)	17.370.502	-
Treamen Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	34.664.180	(6.829.564)	(4.878.647)	44.114.129	-
Total								325.478.258	(2.695.069)

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

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad se constituyó con fecha 9 de octubre de 2014 mediante la creación de 60.000 acciones de valor nominal de un euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% por el anterior accionista único de la Sociedad. Con posterioridad, y en fecha 14 de abril de 2015 dicho accionista único de la Sociedad desembolsó el 75% de las 60.000 acciones en las que se dividía el capital social de la Sociedad por importe de 45.000 euros. Asimismo, en dicha fecha realizó un aumento de capital de la Sociedad 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 por importe total de 4.650.870 euros, con una prima de emisión de 152.619.333 euros, derivado del proyecto de fusión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 9.650.870 euros, constituido por 9.650.870 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad que posee una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad es Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. con una participación del 99,38% al 31 de diciembre de 2019 y 2018. No existen contratos con sus Accionistas distintos a los detallados en la Nota 10.

En la actualidad, la totalidad de las acciones sociales se encuentran en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece, y una determinada entidad de crédito.

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

6.2 Reserva legal

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

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva no se encontraba constituida.

6.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2016 el anterior Accionista Único de la Sociedad realizó dos aportaciones a los fondos propios de la Sociedad 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 una aportación de 126.036 miles de euros y 27.646 miles de euros respectivamente, con objeto de fortalecer el patrimonio neto del Grupo mediante la cesión parcial del crédito que ostentaba en dicha fecha.

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

7.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Concepto	Euros	
	Acreedores	
	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.204	5.871
Total	1.204	5.871

7.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			1.903.317
Diferencias permanentes: Deterioro de participaciones	-	(2.695.069)	(2.695.069)
Diferencias temporales: Provisiones gastos	-	(4.471)	(4.471)
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal			(796.223)

Ejercicio 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			6.108.470
Diferencias permanentes: Deterioro de participaciones	-	(6.627.326)	(6.627.326)
Diferencias temporales: Provisiones gastos	4.471	(5.280)	(809)
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal			(519.665)

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

Las diferencias temporales registradas corresponden con las reversiones de provisiones de gastos que se consideran no deducibles fiscalmente.

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

7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a

inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

8. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	Ejercicio 2018	Ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%. - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015. (7.135.521) euros del resultado del ejercicio de 2016. 6.676.092 euros del resultado del ejercicio de 2017, como se indicó, proviene de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal.	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015. (7.135.521) euros del resultado del ejercicio de 2016. 6.676.092 euros del resultado del ejercicio de 2017, como se indicó, proviene de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. 6.108.470 euros del resultado del ejercicio de 2018, como se ha indicado, proviene de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012). - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	N/A	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	N/A	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016.	Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes: - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5). Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 113.328.514 euros. Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.482 euros y 13.212.482 euros. Treamen Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 42.558.954 euros. Budmac Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 92.198.607 euros y 92.198.607 euros. Lambeo Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 17.370.502 euros y 17.370.502 euros. Treamen Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 44.114.129 euros y 44.114.129 euros.	El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5). Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 113.328.514 euros. Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.482 euros y 13.212.482 euros. Treamen Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 45.254.023 euros. Budmac Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 92.198.607 euros y 92.198.607 euros. Lambeo Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 17.370.502 euros y 17.370.502 euros. Treamen Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 44.114.129 euros y 44.114.129 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

9.2 Gasto de personal

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2019 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros, aproximadamente (20 miles de euros en el ejercicio 2018) (véase Nota 10.1).

9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	778.229	513.580
Servicios bancarios y similares	670	1.274
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	(5.281)
Otros servicios	12.853	9.073
Total Servicios exteriores	791.752	518.646
Tributos	-	-
Total Otros gastos de explotación	791.752	518.647

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria en base a un contrato de gestión firmado con fecha 15 de abril de 2015; novado el 16 de octubre de 2017, por un periodo inicial de un año con renovación automática por sucesivos periodos anuales. Los Administradores de la Sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véanse Notas 9.2 y 10.1).

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas y partes vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	14.520
Total	14.520

Ejercicio 2018

Concepto	Euros
	Anticipa Real Estate, S.L.U.
Servicios recibidos	20.000
Total	20.000

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

10.2 Saldos con empresas del grupo

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas y partes vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Sociedades	Euros	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	1.636.686	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
Total	1.636.686	3.630

Ejercicio 2018

Sociedades	Euros	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	1.154.686	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
Total	1.154.686	3.630

10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2019 y 2018. De igual forma, el Consejo de Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 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, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2019 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica, representadas todas ellas por 4 hombres.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de administradores de la Sociedad ha ascendido a 30.784 euros a los que debe añadirse un importe de 28.806 euros correspondientes a una "segunda capa" contratada para dicha póliza.

Durante el ejercicio 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad.

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

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

11. Otra información

11.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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	2019	2018
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	58.289	61.357
Otros servicios de Verificación	77.100	79.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	135.389	140.357
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	135.389	140.357

11.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57	36
Ratio de las operaciones pagadas	57	35
Ratio de las operaciones pendientes de pago	4	64
	Euros	Euros
Total pagos realizados	500.683	465.933
Total pagos pendientes	135.046	19.408

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

9

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2019 y 2018 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de soporte a los emprendedores, de estímulo al crecimiento y a la creación de puestos de trabajo, que modifica la Ley de Morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre) es de 30 días a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca un máximo a 60 días.

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

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y del apoyo financiero del grupo al que pertenece (ver Nota 2.9).

Riesgo de mercado

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

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

11.4 Información sobre otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por

parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2019.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En este sentido, no procede realizar distribución de dividendos dado el origen y naturaleza de los beneficios de la Sociedad.

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

11.5 Modificación o resolución de contratos

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

12. Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020, el Grupo al que pertenece el Grupo Albirana (Nota 1), suscribió un contrato de financiación sénior con Deutsche Bank, AG, London Branch por un importe máximo de 1.741.977 miles de euros con vencimiento final 25 de febrero de 2025 en virtud de una operación de refinanciación y cancelación del anterior contrato de financiación anteriormente suscrito con fecha 14 de abril de 2015, por un importe máximo de 2.935.931 miles de euros con la entidad de crédito Credit Suisse AG London Branch.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 9 de octubre de 2014 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2486, bajo la denominación social de Miltur Investments, S.A.U. y con domicilio social en la Avenida de Aragón número 330, bloque 5, planta 3 del Parque Empresarial Las Mercedes, en Madrid. En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior accionista único de la Sociedad en fecha 26 de febrero de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 12 de marzo de 2015 por el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 543 de su protocolo, se trasladó el domicilio social de la Sociedad a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu.

En virtud de las decisiones adoptadas por el anterior accionista único de la Sociedad en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 13 de febrero de 2015, el anterior accionista único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 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.

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

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad.

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.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y formula separadamente cuentas anuales consolidadas.

Contexto económico español 2019. Situación del sector inmobiliario en 2019 y previsiones para 2020:

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones en 2019 fue de 568.180. El volumen de transacciones del año 2018 fue algo superior, con un volumen total de 582.888 transacciones.

Durante el año 2019, se formalizaron 506.000 operaciones de alquiler, lo que supuso llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida interanual media del 5,1%.

Respecto a los precios de alquiler, los precios medios en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona han presentado incrementos interanuales en torno al 10%.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la compleja situación generada por la crisis del COVID-19 y la incertidumbre actual sobre las consecuencias que puede tener en el corto, medio y largo plazo en la economía, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible llevar a cabo una evaluación fiable de los impactos que tendrá en la Compañía. Si bien los efectos de la pandemia del COVID-19 serán significativos durante los primeros seis (6) meses de 2020, existe mucha incertidumbre y todavía no hay proyecciones para el tercer trimestre con respecto a una posible recuperación y si esto tendrá lugar en el último trimestre o no.

Actividad de la entidad

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

Plantilla

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

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2019, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2019, la Sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante 2019 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 57 días, con una ratio de operaciones pagadas de 57 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 4 días.

Riesgos e incertidumbres

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo fiscal

La Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2019.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En este sentido, no procede realizar distribución de dividendos dado el origen y naturaleza de los beneficios de la Sociedad.

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

Hechos Posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020, el Grupo al que pertenece el Grupo Albirana (Nota 1), suscribió un contrato de financiación sénior con Deutsche Bank, AG, London Branch por un importe máximo de 1.741.977 miles de euros con vencimiento final 25 de febrero de 2025 en virtud de una operación de refinanciación y cancelación del anterior contrato de financiación anteriormente suscrito con fecha 14 de abril de 2015, por un importe máximo de 2.935.931 miles de euros con la entidad de crédito Credit Suisse AG London Branch.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2019, adicionales a los descritos, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

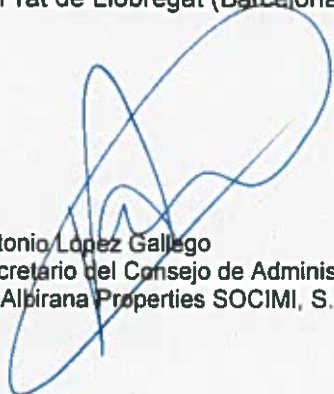
DILIGENCIA: D. Antonio López Gallego en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la celebración de la reunión del 27 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois,
- Jean-François Bossy y
- Diego San José de Santiago

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por el secretario de la reunión y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en las 35 páginas (de la 0 a la 34) que preceden a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020



Antonio López Gallego
Secretario del Consejo de Administración
de Albirana Properties SOCIMI, S.A.

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.172.969 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados y que representan el 95% del activo consolidado del grupo (Nota 7).

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en las Notas 5.3 y 7 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos en el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante comunicó en el 1 de abril del ejercicio 2015 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, el Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Tal y como se indica en las Notas 1, 5.7, 12 y 17.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad dominante evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por el Grupo.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Asimismo, hemos obtenido el análisis realizado por el experto contratado por el Grupo, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, hemos analizado los principales criterios considerados por los administradores de la Sociedad dominante en la evaluación del cumplimiento de las obligaciones del Régimen Fiscal SOCIMI.

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

También hemos evaluado que las Notas 1, 5.7, 12 y 17.4 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta, contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 67.027 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 121.387 miles de euros, un importe de 93.968 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas, con las que, adicionalmente, mantiene un importe de 956.837 miles de euros registrado en el pasivo no corriente del balance consolidado (véanse Notas 14.2 y 14.3).

Los administradores de la Sociedad dominante detallan en la nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo superior al que pertenece.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Finalmente, hemos evaluado que en las Notas 3.9, 14.2, 14.3 y 18 de la memoria consolidada adjunta estén reflejados los desgloses necesarios requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable en relación con esta cuestión y, específicamente, las estimaciones y juicios contables efectuados por los administradores de la Sociedad dominante, incluyendo la información sobre la incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

24 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06021

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2019 e Informe de Gestión
Consolidado, elaborados conforme a las
Normas Internacionales de
Información Financiera

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE: Inversiones inmobiliarias Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7 Nota 16	1.177.101.804	1.158.890.097	PATRIMONIO NETO: Capital Prima de emisión Reservas por fusión Reservas de consolidación Otras aportaciones de socios Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultado del ejercicio PASIVO NO CORRIENTE: Otras provisiones a largo plazo Deudas a largo plazo Otros pasivos financieros Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 10	146.092.823	187.376.178
		1.172.968.665	1.165.023.293			9.640.870	9.630.870
		4.132.939	3.826.804			172.796.297	172.796.297
						(157.342.558)	(157.342.558)
						(136.893.782)	(106.714.625)
ACTIVO CORRIENTE: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. Clientes por ventas y prestaciones de servicios Deudores varios Otros créditos con las Administraciones Públicas Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo Perfidificaciones a corto plazo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8.1 Nota 8.2 Nota 11.1 Nota 14.2	54.360.128	37.077.123	PASIVO CORRIENTE: Deudas a corto plazo Otros pasivos financieros Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Proveedores y acreedores varios Proveedores, empresas del grupo y vinculadas Otras deudas con las Administraciones Públicas Anticipos de clientes	Nota 15 Nota 14.2 y 14.3	121.387.479	39.214.817
		7.187.994	8.985.030			97.457	206.247
		2.652.121	2.182.818			86.784.802	3.484.433
		4.505.473	3.800.830			34.508.220	35.514.117
		1.388.060	862.414			25.716.484	27.488.915
TOTAL ACTIVO		78.384	3.781	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.183.422	7.388.169
		45.736.090	30.425.396			92.080	148.569
		1.231.461.732	1.195.927.220			1.513.234	534.474
						1.231.461.732	1.195.927.220

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 13.1	44.142.166	37.555.436
Prestación de servicios		44.142.166	37.555.436
Otros Ingresos de explotación-		566.202	133.861
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		566.202	133.861
Otros gastos de explotación-	Nota 13.3	(51.393.135)	(48.448.409)
Servicios exteriores		(43.430.326)	(40.971.885)
Trámites		(4.590.975)	(4.868.021)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8.1	(2.033.688)	(1.028.352)
Otros gastos de gestión corriente		(1.338.166)	(1.574.151)
Amortización del inmovilizado-	Nota 7	(20.786.516)	(15.049.406)
Excesos de provisiones		1.299.175	4.241.339
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(1.584.925)	2.166.319
Deterioros y pérdidas	Nota 7	507.253	2.577.747
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		(2.092.178)	(411.428)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(27.757.033)	(19.392.860)
Ingresos financieros		5.106	5.859
Gastos financieros-		(13.522.935)	(11.310.995)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(13.398.104)	(11.088.719)
Por deudas con terceros		(124.831)	(222.276)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(13.517.829)	(11.305.136)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(41.274.862)	(30.697.996)
Impuestos sobre beneficios		(8.491)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(41.283.353)	(30.697.996)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(41.283.353)	(30.697.996)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 10.5	(41.283.353)	(30.697.996)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 10.6	(4,3)	(4,2)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2019.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(41.283.353)	(30.697.996)
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)	(41.283.353)	(30.697.996)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(41.283.353)	(30.697.996)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2019.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 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 FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.000.000	20.175.954	-	(62.594.108)	146.628.066	(913.128)	(16.588.361)	92.109.423
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(30.697.996)	(30.697.996)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(16.479.479)	-	(109.882)	16.588.361	-
Operaciones con accionistas	4.650.870	152.619.333	(167.342.558)	(27.642.038)	163.683.144	-	-	125.968.781
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 9 1)	4.650.870	152.619.333	(167.342.558)	(27.642.038)	-	-	-	(27.714.393)
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 9 2)	-	-	-	-	153.683.144	-	-	153.683.144
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.650.870	172.795.297	(167.342.558)	(106.714.625)	300.308.200	(623.010)	(30.697.996)	187.378.178
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(41.283.353)	(41.283.353)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(30.179.137)	-	(518.859)	30.697.996	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	9.650.870	172.795.297	(167.342.558)	(136.893.762)	300.308.200	(1.141.869)	(41.283.353)	146.092.825

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2019

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(15.052.351)	(12.526.399)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(41.274.862)	(30.697.996)
Ajustes al resultado:		38.247.386	25.228.126
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	20.786.518	15.049.406
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)		(507.256)	(2.577.747)
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 7	2.033.868	1.028.352
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.092.178	411.428
- Gastos financieros (+)		13.522.935	11.310.995
- Ingresos financieros (-)		(5.106)	(5.859)
- Otras provisiones		324.451	11.551
Cambios en el capital corriente		(4.587.817)	4.248.607
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(3.214.222)	(402.771)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.008.897)	6.367.810
- Otros activos corrientes (+/-)		(74.603)	(622.154)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(290.095)	(1.094.078)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.437.058)	(11.305.136)
- Pagos de intereses (-)		(7.442.164)	(11.310.995)
- Cobros de intereses terceros(+)		5.106	5.859
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.064.912)	(254.330.245)
Pagos por inversiones (-)		(42.153.355)	(257.461.045)
- Empresas del grupo y asociadas		(725.646)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(41.427.709)	(257.461.045)
Cobros por desinversiones (+)		38.088.443	3.130.800
- Inversiones inmobiliarias		38.088.443	3.130.800
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		34.427.955	288.656.321
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	153.683.144
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	153.683.144
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 10	34.427.955	134.973.177
- Emisión:		-	2.703.805
Deudas con terceros		-	2.703.805
Deudas con empresas del grupo		34.427.955	132.269.372
COMBINACIONES DE NEGOCIOS		-	3.333.339
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		15.310.692	25.133.016
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.425.398	5.292.382
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		45.736.090	30.425.398

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019**

1. Información general sobre el Grupo

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en la Nota 2 (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 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, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. En virtud de las decisiones adoptadas por el antiguo accionista único de la Sociedad Dominante en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad Dominante cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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 Inc, 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, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada 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 cuentas anuales consolidadas (en adelante, "cuentas anuales consolidadas") respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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 31 de diciembre de 2019 y a 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 a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 13.2 y 14.1).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes se encuentran acogidas al régimen SOCIMI, regulado por la Ley SOCIMI. 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 SOCIMI.

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 SOCIMI.
 - 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 acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - 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 SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
 - Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (véanse Notas 5.7 y 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la Sociedad Dominante 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 SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que el Grupo Albirana cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2019 y 2018, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2019

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	9.650.870	311.924.002	1.903.317
Budmac Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.738.970	61.296.322	(6.781.915)
Lambeo Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	156.157	7.147.217	(1.020.227)
Treamen Investment, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	629.969	15.946.162	(4.469.997)
Budmac Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	64.946.747	(14.686.518)
Lambeo Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	12.528.079	(2.001.774)
Treamen Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	27.834.617	(11.192.831)

31 de diciembre de 2018

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	9.650.870	305.815.533	6.108.470
Budmac Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.738.970	63.674.240	(2.377.918)
Lambeo Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	156.157	7.961.626	(814.409)
Treamen Investment, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	629.968	18.561.474	(2.615.311)
Budmac Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	76.728.192	(11.781.446)
Lambeo Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	14.639.827	(2.111.747)
Treamen Investments II, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	34.664.180	(6.829.564)

Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019, no ha habido variación alguna en el perímetro de consolidación del Grupo.

Por su parte, durante el ejercicio 2018 y 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 consideraban realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2018.

- No existían 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 realizó 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 acogió 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.

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos, pasivos y pasivos contingentes identificados del Grupo adquirido y que fueron reconocidos en la asignación provisional realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes, en miles de euros:

	Total
Activo:	
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	424.563.402
Otros activos no corrientes	871.777
Otros activos corrientes	7.269.575
Pasivo:	
Deuda financiera	(443.328.808)
Otros pasivos no corrientes	(1.437.451)
Otros pasivos corrientes	(15.652.888)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	(27.714.393)
Contraprestación entregada participación	1
Ampliación de capital por fusión	157.270.203

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determinó sobre la base de las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente, Tecnitasa, S.A., de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 5.3. Para el resto de activos y pasivos se estimó que su valor razonable no difería significativamente de su valor en libros.

Por su parte, las cuentas por cobrar adquiridas, que correspondían en su totalidad a deudores comerciales y estaban registradas a su valor razonable de 764 miles de euros, tenían un importe contractual bruto a cobrar de 1.150 miles de euros. La mejor estimación en la fecha de adquisición de los flujos de efectivos contractuales que no se esperaban cobrar ascendía a 386 miles de euros.

Los cambios posteriores en el valor razonable de las contraprestaciones contingentes se ajustan contra resultados, salvo que dichas contraprestaciones hayan sido clasificadas como patrimonio neto en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

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

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

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

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

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Albirana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Albirana habidos durante el correspondiente ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por los accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los

principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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.

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

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

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

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

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

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

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información de 2019.

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

3.8 Agrupación de partidas

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

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 67.027 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 121.387 miles de euros, un importe de 93.968 miles de euros es con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que lo apoyará financieramente, siempre que el Grupo Albirana siga formando parte del mencionado grupo superior, bien mediante la capitalización de las deudas a corto plazo con empresas del Grupo o bien mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo Albirana con dicho apoyo financiero.

3.10 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

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

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Nuevas Normas:		
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	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
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada 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 principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada 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.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinaciones de negocios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
NIIF 11 Negocios conjuntos – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre beneficios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
NIC 23 Costes por intereses– Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica como calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

El Grupo Albirana 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.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e 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 las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones 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 de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea⁽¹⁾		
Nuevas normas:		
NIIF 17. Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) ⁽²⁾	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:		
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1: Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes. (Publicada el 23 de enero de 2020)	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2020

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

(2) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019).

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo Albirana 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.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	190.332
A resultados negativos de ejercicios anteriores	1.712.985
Total	1.903.317

Los beneficios del ejercicio se aplicarán a dotar la reserva legal y al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" generados como consecuencia del deterioro de las participaciones en empresas del grupo, en la medida en que el resultado de este año 2019 se corresponde precisamente con la reversión contable de dichos deterioros. A este respecto, cabe destacar que la Sociedad Dominante no ha generado desde su constitución beneficios distintos a los derivados de la reversión del deterioro de las participaciones en empresas del grupo dotados con anterioridad.

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (Véase Nota 1).

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

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), así como las interpretaciones en vigor en el momento de formular las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

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

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

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

Integración global:

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

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

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

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

5.2 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes y se amortizan en un periodo de ocho años, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

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

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	8

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

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Tecnitasa, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

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

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

- **Activos arrendados:** La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dicho activo (impuestos, mantenimiento), así como una estimación del coste de rehabilitación del activo una vez finalizado el contrato de arrendamiento y previo a la comercialización de este para su venta. Dicha proyección se ha realizado considerando el periodo del contrato de arrendamiento más un periodo estimado de comercialización en el que el activo se desinvertirá en un plazo de 5 años a un valor terminal o precio de salida.

- **Activos no arrendados:** La valoración de aquellos activos que no están generando rentas periódicas a fecha de valoración y dado que su comercialización necesita un periodo de maduración, por lo que también se generan unos flujos de ingresos y gastos. Dicha proyección se ha realizado considerando un plazo de 5 años en el cuál se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneos acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido entre el 3,5% y el 7,5% y entre el 3,5% y el 7,5% respectivamente según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2019		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	24,50%	3%	16,61%	3,5%
Grupo B	23,08%	4%	21,07%	4,5%
Grupo C	36,41%	4,5%	40,64%	5%
Grupo D	11,83%	6,5%	17,12%	7%
Grupo E	4,18%	7%	4,56%	7,5%

5.4 Arrendamientos

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

El Grupo Albirana solamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

De acuerdo con la entrada en vigor de la NIIF 9, los activos financieros son clasificados según las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y activos financieros a coste amortizado.

El Grupo Albirana clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

a) Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del Balance de situación que se clasifican como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado consolidado y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y cualquier pérdida y ganancia que surge de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En el caso de que la información disponible reciente sea insuficiente para determinar el valor razonable, o si existe toda una serie de valoraciones posibles del valor razonable y el coste representa la mejor estimación dentro de esa serie, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

c) Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que el Grupo Albirana ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en otro resultado global, a excepción de los dividendos de dichas inversiones que se reconocerán en el resultado del periodo. No se reconocen por tanto pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las valoraciones a valor razonable realizadas en las presentes cuentas anuales consolidadas se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo. Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. Grupo Albirana contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

Grupo Albirana registra la pérdida esperada de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo bajo el modelo simplificado registrando desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo.

5.5.2 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de la transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, los flujos contractuales de la deuda refinanciada deben ser calculados manteniendo la tasa de interés efectiva original, y la diferencia obtenida se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de la modificación.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha del balance de situación, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de Grupo Albirana.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

5.6 Anticipos a proveedores

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

5.7 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 1 de abril de 2015, y con efectos a partir del 1 de enero de 2015 las sociedades Albirana Properties SOCIMI, S.A., Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U. y Treamen Investments, S.L.U. ; y con fecha 27 de septiembre de 2016 y efectos a partir de 1 de enero de 2016 las sociedades Budmac Investments II, S.L.U., Lambeo Investments II, S.L.U. y Treamen Investments II, S.L.U comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus respectivos Socios Únicos de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

5.8 Ingresos y gastos

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

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

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

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

5.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

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

5.13 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.14 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

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

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

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2019 y 2018. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2019 y 2018, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

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

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

Estados totales de cambio en el patrimonio neto

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

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

6. Información por segmento

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se han definido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

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

Conceptos	31 de diciembre de 2019				31 de diciembre de 2018			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otros	Estructurales		Cataluña	Otros	Estructurales	
ACTIVO NO CORRIENTE	881.824.171	272.668.960	22.608.474	1.177.101.605	857.445.118	263.295.363	38.109.616	1.158.850.097
Inversiones inmobiliarias-	881.824.171	272.668.960	18.475.534	1.172.968.665	857.445.118	263.295.363	34.282.812	1.155.023.293
Inversiones inmobiliarias:								
Valor bruto contable	928.102.067	286.281.607	-	1.214.383.674	889.533.595	272.885.578	-	1.162.419.173
(Amortización)	(36.647.952)	(10.994.890)	-	(47.642.842)	(21.680.500)	(6.522.683)	-	(28.203.183)
(Deterioro)	(9.629.944)	(2.617.757)	-	(12.247.701)	(10.395.483)	(3.080.026)	-	(13.475.509)
Valor neto contable	881.824.171	272.668.960	-	1.154.493.131	857.445.118	263.295.363	-	1.120.740.481
Anticipos a proveedores	-	-	18.475.534	18.475.534	-	-	34.282.812	34.282.812
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	4.132.940	4.132.940	-	-	3.826.804	3.826.804
ACTIVO CORRIENTE	1.941.962	710.159	51.708.007	54.360.128	1.669.856	512.762	34.894.505	37.077.123
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.941.962	710.159	4.505.473	7.157.594	1.669.856	512.762	3.802.912	5.985.530
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.941.962	710.159	-	2.652.121	1.669.856	512.762	-	2.182.618
Deudores varios	-	-	4.505.473	4.505.473	-	-	3.800.830	3.800.830
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	2.082	2.082
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	1.388.060	1.388.060	-	-	662.414	662.414
Periodificaciones a corto plazo	-	-	78.384	78.384	-	-	3.781	3.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	45.736.090	45.736.090	-	-	30.425.398	30.425.398
TOTAL ACTIVO	883.766.133	273.379.119	74.316.481	1.231.461.733	859.114.974	263.808.125	73.004.121	1.195.927.220

Conceptos	31 de diciembre de 2019				31 de diciembre de 2018			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otros	Estructurales		Cataluña	Otros	Estructurales	
PATRIMONIO NETO	(6.468.709)	(4.863.004)	157.424.538	146.092.828	(2.834.776)	(4.077.098)	194.288.052	187.376.178
Capital	-	-	9.650.870	9.650.870	-	-	9.650.870	9.650.870
Prima de emisión	-	-	172.795.297	172.795.297	-	-	172.795.297	172.795.297
Reservas por fusión	-	-	(157.342.558)	(157.342.558)	-	-	(157.342.558)	(157.342.558)
Reservas de consolidación	-	-	(136.893.762)	(136.893.762)	-	-	(106.714.625)	(106.714.625)
Otras aportaciones de socios	-	-	300.308.200	300.308.200	-	-	300.308.200	300.308.200
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(1.141.869)	(1.141.869)	-	-	(623.010)	(623.010)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(6.468.709)	(4.863.004)	(29.951.640)	(41.283.353)	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)
PASIVO NO CORRIENTE	5.050.830	1.571.681	957.358.917	963.981.428	5.162.037	1.585.105	962.589.083	969.336.225
Otras provisiones a largo plazo	-	-	521.415	521.415	-	-	196.964	196.964
Deudas a largo plazo	5.050.830	1.571.681	-	6.622.511	5.162.037	1.585.105	-	6.747.142
Otros pasivos financieros	5.050.830	1.571.681	-	6.622.511	5.162.037	1.585.105	-	6.747.142
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	956.837.502	956.837.502	-	-	962.392.119	962.392.119
PASIVO CORRIENTE	-	-	121.387.480	121.387.480	-	-	39.214.817	39.214.817
Deudas a corto plazo	-	-	97.457	97.457	-	-	206.247	206.247
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	86.784.802	86.784.802	-	-	3.494.453	3.494.453
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	34.505.221	34.505.221	-	-	35.514.117	35.514.117
Proveedores y acreedores	-	-	25.716.485	25.716.485	-	-	27.466.915	27.466.915
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	7.183.422	7.183.422	-	-	7.366.169	7.366.169
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	92.080	92.080	-	-	146.559	146.559
Anticipos de clientes	-	-	1.513.234	1.513.234	-	-	534.474	534.474
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(1.417.879)	(3.291.323)	1.236.170.935	1.231.461.733	2.327.261	(2.491.993)	1.196.091.952	1.195.927.220

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019				31 de diciembre de 2018			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios	34.539.514	10.168.854	-	44.142.166	29.367.550	8.187.886	-	37.555.436
Prestación de servicios	34.105.111	10.037.055	-	44.142.166	29.367.550	8.187.886	-	37.555.436
Otros ingresos de explotación	-	-	566.202	566.202	-	-	133.861	133.861
Otros gastos de explotación	(23.717.784)	(9.384.654)	(18.290.697)	(51.393.135)	(22.865.760)	(8.718.463)	(16.856.186)	(48.440.409)
Servicios exteriores	(18.853.085)	(7.955.331)	(16.621.910)	(43.430.326)	(18.300.515)	(7.339.105)	(15.332.265)	(40.971.885)
Tributos	(2.501.946)	(838.373)	(1.250.656)	(4.590.975)	(2.907.454)	(851.030)	(1.107.537)	(4.866.021)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.560.273)	(473.395)	-	(2.033.668)	(791.831)	(236.521)	-	(1.028.352)
Otros gastos de gestión corriente	(802.480)	(117.555)	(418.131)	(1.338.166)	(865.960)	(291.807)	(416.384)	(1.574.151)
Amortización del inmovilizado	(15.864.502)	(4.922.014)	-	(20.786.516)	(11.549.253)	(3.500.153)	-	(15.049.406)
Excesos de provisiones	-	-	1.299.175	1.299.175	-	-	4.241.339	4.241.339
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(991.534)	(593.391)	-	(1.584.925)	2.212.687	(46.368)	-	2.166.319
Deterioros y pérdidas	433.773	73.480	-	507.253	2.273.264	304.483	-	2.577.747
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(1.425.307)	(666.871)	-	(2.092.178)	(60.577)	(350.851)	-	(411.428)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(6.468.709)	(4.863.004)	(16.425.320)	(27.757.033)	(2.834.776)	(4.077.098)	(12.480.986)	(19.392.860)
Ingresos financieros	-	-	5.106	5.106	-	-	5.859	5.859
Gastos financieros	-	-	(13.522.935)	(13.522.935)	-	-	(11.310.995)	(11.310.995)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(13.398.104)	(13.398.104)	-	-	(11.088.719)	(11.088.719)
Por deudas con terceros	-	-	(124.831)	(124.831)	-	-	(222.276)	(222.276)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(13.517.829)	(13.517.829)	-	-	(11.305.136)	(11.305.136)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(6.468.709)	(4.863.004)	(29.943.149)	(41.274.862)	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)
Impuestos sobre beneficios	-	-	(8.491)	(8.491)	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(6.468.709)	(4.863.004)	(29.951.640)	(41.283.353)	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(6.468.709)	(4.863.004)	(29.951.640)	(41.283.353)	(2.834.776)	(4.077.098)	(23.786.122)	(30.697.996)

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

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

4

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

31 de diciembre de 2019

Construcciones	Euros						31/12/2019
	31/12/2018	Adiciones	Traspasos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	1.162.419.173	50.741.412	43.471.119	-	-	(42.248.030)	1.214.383.674
Amortización	(28.203.183)	(20.786.516)	-	-	-	1.346.857	(47.642.842)
Deterioro	(13.475.509)	(7.087.382)	-	-	7.594.638	720.552	(12.247.701)
Anticipos a proveedores	34.282.812	35.917.974	(43.471.119)	(8.254.133)	-	-	18.475.534
Total	1.155.023.293	58.785.488	-	(8.254.133)	7.594.638	(40.180.621)	1.172.968.665

31 de diciembre de 2018

Construcciones	Euros							31/12/2018
	31/12/2017	Altas por fusión	Adiciones	Traspasos	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

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	499.022.742	487.739.494
Construcciones	602.608.436	588.665.644
Instalaciones técnicas y mobiliario	98.530.883	69.915.423
Total	1.200.162.061	1.146.320.561

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2019 se incluyen a facturas pendientes de recibir de acondicionamientos de los inmuebles en propiedad por importe de 14.221.613 euros.

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 14.3) y con Alcmena Bidco S.à r.l., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Las altas del ejercicio 2019 se desglosan de la siguiente manera:

	Ejercicio 2019
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	36.977.544
Altas de inmuebles por compra	27.111.862
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	30.123.125
Total altas del ejercicio	94.212.531

El Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el ejercicio 2019, el Grupo Albirana ha registrado un importe de 30.123 miles de euros por estos conceptos.

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Albirana ha revertido provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 507 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.3. (en el ejercicio anual terminado en el 2018 el Grupo revertió un importe de 2.578 miles de euros).

En base a dicha valoración, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 31 de diciembre de 2019 a 1.475.509 miles de euros (1.361.677 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 35.920 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 3.086 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 7.753 miles de euros (31.364 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Al 31 de diciembre 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.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2019 el Grupo Albirana ha enajenado un total de 143 activos con un valor neto contable de 40.181 miles de euros por un importe de 38.391 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 3.545 miles de euros por un importe de 3.131 miles de euros.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas generadas por 8.776 unidades arrendadas han ascendido a 44.142 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre los ejercicios 2019 y 2025 (Véase Nota 13.1).

Al 31 de diciembre de 2019, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 881 fincas (352 fincas en el ejercicio 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 31 de diciembre de 2019 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo Albirana no tenía elementos totalmente amortizados.

Tipología de inversiones inmobiliarias

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 a su valor neto y bruto contable:

31 de diciembre de 2019

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	9.998	1.179.553.432	(58.839.288)	1.120.714.144
Parcelas	4	69.149	(526)	68.623
Parkings	591	6.407.322	(394.411)	6.012.911
Oficinas	5	514.502	(21.431)	493.071
Trasteros	113	419.088	(39.367)	379.721
Locales	107	9.697.588	(437.466)	9.260.122
Naves	2	459.782	(15.880)	443.902
Otros inmuebles	33	3.041.198	(142.174)	2.899.024
Total	10.853	1.200.162.061	(59.890.543)	1.140.271.518

31 de diciembre de 2018

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	9.833	1.125.933.167	(40.831.537)	1.085.101.630
Parcelas	3	64.808	(344)	64.464
Parkings	620	6.643.648	(439.432)	6.204.216
Oficinas	4	358.530	(14.322)	344.208
Trasteros	121	418.809	(25.367)	393.442
Locales	112	10.061.119	(298.009)	9.763.110
Naves	2	457.421	(2.613)	454.808
Otros inmuebles	26	2.383.059	(67.068)	2.315.991
Total	10.721	1.146.320.561	(41.678.692)	1.104.641.869

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
ALAVA	-	109.764
ALICANTE	104.138	19.794.966
ALMERIA	-	7.757.457
AVILA	-	129.296
BADAJOS	710.649	538.070
BALEARES	6.279.363	6.661.177
BARCELONA	771.313.756	737.473.716
BURGOS	493.123	590.287
CADIZ	7.140.997	6.414.127
CASTELLON	13.151.727	13.178.669
CIUDAD REAL	133.375	71.418
CÓRDOBA	307.970	218.786
CORUÑA	298.812	297.529
CUENCA	147.215	146.963
GERONA	45.887.222	42.681.680
GRANADA	1.225.556	1.139.170
GUADALAJARA	1.106.519	1.304.170
HUELVA	1.125.836	587.911
HUESCA	179.854	177.518
JAEN	156.376	156.374
LA RIOJA	187.727	187.485
LAS PALMAS	6.098.194	849.552
LERIDA	15.659.337	14.471.408
MADRID	106.444.158	97.698.045
MALAGA	15.223.490	12.620.821
MURCIA	20.358.392	20.272.391
NAVARRA	6.507.040	1.737.204
ORENSE	4.845.695	49.162
PALENCIA	170.270	169.535
PONTEVEDRA	2.330.371	-
SALAMANCA	4.707.524	380.582
SANTA CRUZ DE TENERIFE	160.610	3.941.235
SANTANDER	901.168	229.907
SEGOVIA	3.750.588	402.204
SEVILLA	319.931	3.307.655
SORIA	86.354.564	114.442
TARRAGONA	81.463	82.863.547
TERUEL	2.249.135	79.857
TOLEDO	1.244.798	2.617.690
VALENCIA	55.539.047	54.762.768
VALLADOLID	6.722.047	342.090
VIZCAYA	1.050.353	902.561
ZAMORA	119.593	117.665
ZARAGOZA	9.374.078	8.773.707
Total	1.200.162.061	1.146.320.561

Al cierre del ejercicio 2019, existen inmuebles con un valor neto contable de 637.515 miles de euros, que se encuentran en garantía de las deudas con empresas del grupo y otras vinculadas detalladas en las Nota 14.3.

9

Durante el ejercicio 2019 y 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. juntamente con las sociedades vinculadas, Aulida Properties, S.L.U., Lanusei Investments, S.L.U., Nimrais Investments, S.L.U. y Teana Investments, S.L.U. La cobertura de seguros alcanza aproximadamente el 80% del valor bruto total de los inmuebles propiedad de dichas sociedades. Si bien existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un análisis coste-riesgo asociado, consideran que la probabilidad de asunción de algún riesgo derivado del defecto de cobertura es baja dada la alta dispersión de los activos de estas sociedades.

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

8.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del ejercicio 2019 y 2018, ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Clientes por prestación de servicios	7.241.481	4.738.310
Deterioro de operaciones comerciales	(4.589.360)	(2.555.692)
Total	2.652.121	2.182.618

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros		
	31/12/2018	Dotación	31/12/2019
Deterioro de operaciones comerciales	(1.141.708)	(2.033.668)	(4.589.360)

Ejercicio 2018

	Euros			
	31/12/2017	Altas por fusión	Dotación	31/12/2018
Deterioro de operaciones comerciales	(1.141.708)	(385.632)	(1.028.352)	(2.555.692)

8.2 Otros deudores

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

9. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, todos los arrendamientos operativos que el Grupo Albirana tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

10. Patrimonio neto

10.1 Capital social y prima de emisión

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

Con fecha 29 de junio de 2018 se 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 31 de diciembre de 2019 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 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, 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 99,38% al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. No existen contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 11.

En la actualidad la totalidad de las acciones sociales de la Sociedad Dominante 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, Deutsche Bank, AG, London Branch.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI desde marzo de 2017.

10.2 Reserva legal

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

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 esta reserva no se encontraba constituida.

10.3 Reservas de consolidación

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, las reservas de consolidación del grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes, en euros:

Sociedad	31/12/2019	31/12/2018
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(27.642.038)	(27.642.038)
Budmac Investments, S.L.U.	(50.293.224)	(47.915.307)
Lamdeo Investments, S.L.U.	(5.909.108)	(5.094.699)
Treamen Investment, S.L.U.	(28.677.892)	(26.062.581)
Budmac Investments II, S.L.U.	(13.600.244)	-
Lamdeo Investments II, S.L.U.	(2.238.094)	-
Treamen Investment II, S.L.U.	(8.533.164)	-
Total	(136.893.764)	(106.714.625)

10.4 Gestión del capital

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

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

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 14)	1.043.622.304	965.886.572
Efectivo y otros medios equivalentes	(45.736.090)	(30.425.398)
Deuda neta	997.886.214	935.461.174
Patrimonio Neto (Nota 10)	146.101.314	187.376.180
Total capital empleado	1.143.987.528	1.122.837.354
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	87%	83%

10.5 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (*)	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 (*)
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(791.752)	(518.856)
Budmac Investments, S.L.U.	(6.781.915)	(2.377.918)
Lamdeo Investments, S.L.U.	(1.020.227)	(814.409)
Treamen Investment, S.L.U.	(4.469.997)	(2.615.311)
Budmac Investments II, S.L.U.	(14.830.555)	(13.600.244)
Lamdeo Investments II, S.L.U.	(2.012.598)	(2.238.094)
Treamen Investments II, S.L.U.	(11.376.309)	(8.533.164)
Total	(41.283.353)	(30.697.996)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

10.6 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(41.274.862)	(30.697.996)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	9.650.870	7.343.592
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(4,3)	(4,2)
Resultado diluido por acción:	(4,3)	(4,2)

10.7 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2016 el anterior accionista único de la Sociedad Dominante 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.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Concepto	Euros		
	31/12/2019	31/12/2018	
	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública, acreedora por IVA	37.480	2.082	13.565
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	2.130	-	730
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	1.204	-	5.871
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	42.313	-	126.255
Hacienda Pública, acreedora por IRNR	462	-	138
Total	83.589	2.082	146.559

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2019

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(41.274.862)
Ajustes permanentes:			
<i>Por ajustes de consolidación-</i>			
Reversión inversiones inmobiliarias	338.339	-	338.339
<i>De las sociedades individuales-</i>			
Recargos	194.127	-	194.127
Intereses con sociedades vinculadas	538.915	-	538.915
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	1.182.515	(827.698)	354.818
Deterioro inversiones inmobiliarias	7.087.384	(8.130.886)	(1.043.502)
Gastos financieros	7.761.528	-	7.761.528
Provisiones gasto	4.358.203	(4.254.574)	103.629
Impuesto sobre Sociedades			
Base imponible fiscal total			(33.027.008)
Base imponible fiscal régimen general			(6.618.405)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(26.408.603)

Ejercicio 2018

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
			(30.697.996)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:			
<i>Por ajustes de consolidación-</i>			
Reversión inversiones inmobiliarias	3.648.745	-	3.648.745
<i>De las sociedades individuales-</i>			
Recargos	491.248	-	491.248
Intereses con sociedades vinculadas	354.265	-	354.265
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	827.698	(823.318)	4.380
Deterioro inversiones inmobiliarias	5.507.849	(11.755.604)	(6.247.755)
Gastos financieros	5.957.056	-	5.957.056
Provisiones gasto	4.254.574	(4.422.805)	(168.231)
Impuesto sobre Sociedades			
Base imponible fiscal total			(26.658.288)
Base imponible fiscal régimen general			(421.316)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(26.236.972)

Las diferencias temporales registradas corresponden principalmente con las reversiones y dotaciones de deterioro asociado a las inversiones inmobiliarias y provisiones de gastos e insolvencias, así como a los gastos financieros no deducibles por exceder el máximo legal permitido.

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

11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 las sociedades españolas del Grupo Albirana tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

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

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio corresponden principalmente a las rentas generadas por el arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Albirana (véase Nota 7). La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha producido en territorio español.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

Provincia	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Álava	6.140	9.099
Alicante	654.575	511.599
Almería	237.862	201.592
Badajoz	16.193	14.583
Baleares	170.875	144.115
Barcelona	29.329.065	25.677.453
Burgos	109.203	7.313
Cádiz	79.747	139.091
Castellón	360.569	271.242
Córdoba	3.098	4.971
Coruña	8.981	-
Cuenca	5.968	3.566
Girona	1.527.543	1.147.295
Granada	27.084	27.700
Guadalajara	41.348	43.732
Huelva	13.898	20.103
Huesca	8.965	4.656
Jaén	3.000	3.000
La Coruña	-	12.288
La Rioja	9.749	8.278
Las Palmas	20.423	20.047
Lleida	495.633	373.477
Madrid	4.403.303	3.508.358
Málaga	273.075	244.907
Murcia	664.537	557.549
Navarra	43.166	33.818
Palencia	4.066	7.348
Salamanca	6.098	9.238
Santa Cruz de Tenerife	129.604	107.171
Segovia	12.757	13.431
Sevilla	99.744	76.592
Soria	5.648	5.993
Tarragona	2.841.869	2.328.148
Toledo	81.846	90.645
Valencia	2.090.984	1.650.067
Valladolid	-	254
Vizcaya	26.138	28.519
Zaragoza	329.412	248.198
Total	44.142.166	37.555.436

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, al cierre del ejercicio 2019 y 2018 y, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2019	2018
Menos de un año	22.630.584	33.691.183
Entre uno y cinco años	25.107.980	24.403.645
Más de cinco años	1.129.605	177.697
Total	48.868.169	58.272.525

13.2 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 Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2019 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 10.914 miles de euros (8.573 miles de euros durante el ejercicio 2019) (véanse Notas 14.1 y 14.2).

13.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones y conservación	14.122.881	17.360.486
Servicios de profesionales independientes	19.685.692	16.609.456
Primas de seguros	172.785	280.480
Servicios bancarios y similares	144.415	113.016
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	276.140	950.373
Suministros	496.683	58.889
Otros servicios	8.531.730	5.599.185
Total Servicios exteriores	43.430.326	40.971.885
Tributos	4.590.975	4.866.021
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.033.668	1.028.352
Otros gastos de gestión corriente	1.338.166	1.574.151
Total Otros gastos de explotación	51.393.135	48.440.409

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Albirana para su posterior arrendamiento e incluyen gastos tales como pintura, pequeñas reparaciones, así como otros gastos de mantenimiento.

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 15 de abril de 2015 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. Los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 14.1).

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

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

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco S.à r.l	Alcmena Bidco S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	10.914.361	10.914.361
Repercusión de costes financieros	10.033.119	49.709	-	10.082.828
Total	10.033.119	49.709	10.914.361	20.997.189

Ejercicio 2018

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco S.à r.l	Alcmena Bidco S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	8.573.159	8.573.159
Repercusión de costes financieros	7.971.884	47.434	-	8.019.318
Total	7.971.884	47.434	8.573.159	16.592.477

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 907 miles de euros (1.533 miles de euros en 2018) que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

14.2 Saldos con empresas del grupo

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

31 de diciembre de 2019

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
Alcmena Midco S.à r.l	360.831.404	-	-	8.579.560	-
Alcmena Bidco S.à r.l	10.039.383	-	-	27.644	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	1.636.686	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	-	7.183.422
Total	370.870.787	1.636.686	8.607.204	7.183.422	1.388.060

31 de diciembre de 2018

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
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
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 361 millones de euros al 31 de diciembre de 2019 (297 millones a 31 de diciembre de 2018). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 asciende a 10.033 miles de euros (7.972 miles de euros al cierre del ejercicio 2018) (Nota 14.1).

El Grupo Albirana mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco S.à r.l. por importe total de 10.039 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (9.660 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2019 asciende a 50 miles de euros (47 miles de euros en el ejercicio 2018) (Véase Nota 14.1). Los importes adeudados a Alcmena Bidco S.à r.l. están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 las cuales tienen un valor neto contable de 8.166 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (10.312 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

14.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	3.315.276
Total	3.315.276

Ejercicio 2018

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	3.069.401
Total	3.069.401

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el ejercicio 2019 por importe de 36.978 miles de euros aproximadamente (Durante el 2018 ascendió a 118.101 miles de euros aproximadamente).

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 con otras entidades es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

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	585.966.715	76.442.563	98.349
Total	585.966.715	76.442.563	98.349

31 de diciembre 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	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 629.349 miles de euros.

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 662.508 miles de euros al 31 de diciembre 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 de deudas por vencimiento al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el que sigue, en euros:

Ejercicio 2019

Deudas	2021	2022	2023	2024	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	273.773.150	193.541.967	102.587.572	16.064.026	585.966.715
Total	273.773.150	193.541.967	102.587.572	16.064.026	585.966.715

Ejercicio 2018

Deudas	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	655.969.674
Total	74.395.154	279.251.239	196.296.574	105.753.707	655.696.674

14.4 Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2019 y 2018. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 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 14.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Albirana (véase Nota 13.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 30.784 euros.

Durante el ejercicio 2019, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

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

Fruto del análisis realizado y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del

Consejo de Administración de la Sociedad Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo Albirana.

15. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma y se encuentran registrados en el epígrafe de "inversiones financieras a largo plazo".

16. Proveedores y acreedores varios

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

17. Otra información

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	45	53
Ratio de las operaciones pagadas	54	52
Ratio de las operaciones pendientes de pago	8	87
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	594.981	76.264
Total pagos pendientes	139.589	4.185

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Albirana en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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	2019	2018
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	175.292	184.517
Otros servicios de verificación	77.100	79.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	252.392	263.517

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 2018, no se han prestado otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas y relacionados.

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

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Albirana mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La política del Grupo consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 asciende a 4.589 miles de euros (2.556 miles de euros al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018).

Riesgo de tipo de interés

	31/12/2019	31/12/2018
Porcentaje de deuda financiera a largo plazo referenciada a tipos fijos	100%	100%

17.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen SOCIMI. Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2019.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En este sentido, no procede realizar distribución de dividendos dado el origen y naturaleza de los beneficios de la Sociedad Dominante.

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

17.5 Modificación o resolución de contratos

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

18. Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020, el Grupo al que pertenece el Grupo Albirana (Nota 1), suscribió un contrato de financiación sénior con Deutsche Bank, AG, London Branch por un importe máximo de 1.741.977 miles de euros con vencimiento final 25 de febrero de 2025 en virtud de una operación de refinanciación y cancelación del anterior contrato de financiación anteriormente suscrito con fecha 14 de abril de 2015, por un importe máximo de 2.935.931 miles de euros con la entidad de crédito Credit Suisse AG London Branch.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones

de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu P.4; El Prat de Llobregat, 08820, y con N.I.F. A-87116877. Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en la Nota 2 (en adelante, el "Grupo" o 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, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. En virtud de las decisiones adoptadas por el antiguo Accionista Único de la Sociedad Dominante en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad Dominante cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

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.

Contexto económico español 2019. Situación del sector inmobiliario en 2019 y previsiones para 2020:

Con respecto al sector inmobiliario, el volumen de transacciones en 2019 fue de 568.180. El volumen de transacciones del año 2018 fue algo superior, con un volumen total de 582.888 transacciones.

Durante el año 2019, se formalizaron 506.000 operaciones de alquiler, lo que supuso llevar el total de operaciones en España por encima del millón.

Los precios de venta, por su parte, experimentaron una subida interanual media del 5,1%.

Respecto a los precios de alquiler, los precios medios en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona han presentado incrementos interanuales en torno al 10%

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta la compleja situación generada por la crisis del COVID-19 y la incertidumbre actual sobre las consecuencias que puede tener en el corto, medio y largo plazo en la economía, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible llevar a cabo una evaluación fiable de los impactos que tendrá en la Compañía. Si bien los efectos de la pandemia del COVID-19 serán significativos durante los primeros seis (6) meses de 2020, existe mucha incertidumbre y todavía no hay proyecciones para el tercer trimestre con respecto a una posible recuperación y si esto tendrá lugar en el último trimestre o no.

Evolución del negocio durante el 2019 y evolución previsible

Durante el ejercicio el Grupo Albirana compró 481 activos y el total de inmuebles arrendados ascendió a 8.776.

El resultado consolidado a diciembre de 2019 ha sido negativo (41.283.353) euros. La Dirección pronostica que el ejercicio de 2020 no sufrirá cambios significativos respecto el ejercicio 2019.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Albirana no tienen empleados a 31 de diciembre de 2019.

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2019, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2019, no se ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo Albirana no utiliza instrumentos financieros derivados.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Albirana ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante el ejercicio se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 45 días, con una ratio de operaciones pagadas de 54 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 8 días.

Riesgos e incertidumbres

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

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Albirana mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La política del Grupo Albirana consiste en provisionar las cuentas a cobrar con inquilinos a partir del impago de la tercera renta mensual no cobrada.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo fiscal

El Grupo Albirana está acogido al régimen SOCIMI. En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad Dominante, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2019.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En este sentido, no procede realizar distribución de dividendos dado el origen y naturaleza de los beneficios de la Sociedad Dominante.

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

Hechos posteriores

Con fecha 29 de enero de 2020, el Grupo al que pertenece el Grupo Albirana (Nota 1), suscribió un contrato de financiación sénior con Deutsche Bank, AG, London Branch por un importe máximo de 1.741.977 miles de euros con vencimiento final 25 de febrero de 2025 en virtud de una operación de refinanciación y cancelación del anterior contrato de financiación anteriormente suscrito con fecha 14 de abril de 2015, por un importe máximo de 2.935.931 miles de euros con la entidad de crédito Credit Suisse AG London Branch.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Compañía han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales, que la Compañía dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020

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

**Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado,
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

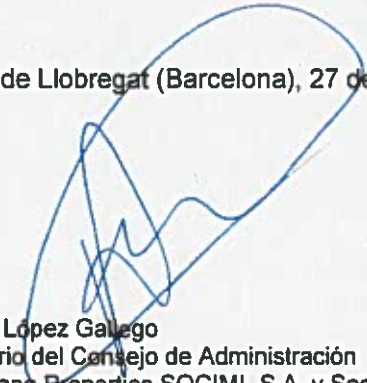
DILIGENCIA: D. Antonio López Gallego en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, S.L.U., en la celebración de la reunión del 27 de marzo de 2020 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de ninguno de los Consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois,
- Jean-François Bossy y
- Diego San José de Santiago

Asimismo, en mi calidad de Secretario del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes, confirmo que la identidad de los anteriores Consejeros fue reconocida por el secretario de la reunión y, así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente que fue remitida de forma inmediata a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.

Los citados documentos, que están extendidos en las 56 páginas (de la 0 a 55) precedentes a la presente, visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de marzo de 2020



Antonio López Gallego
Secretario del Consejo de Administración
de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

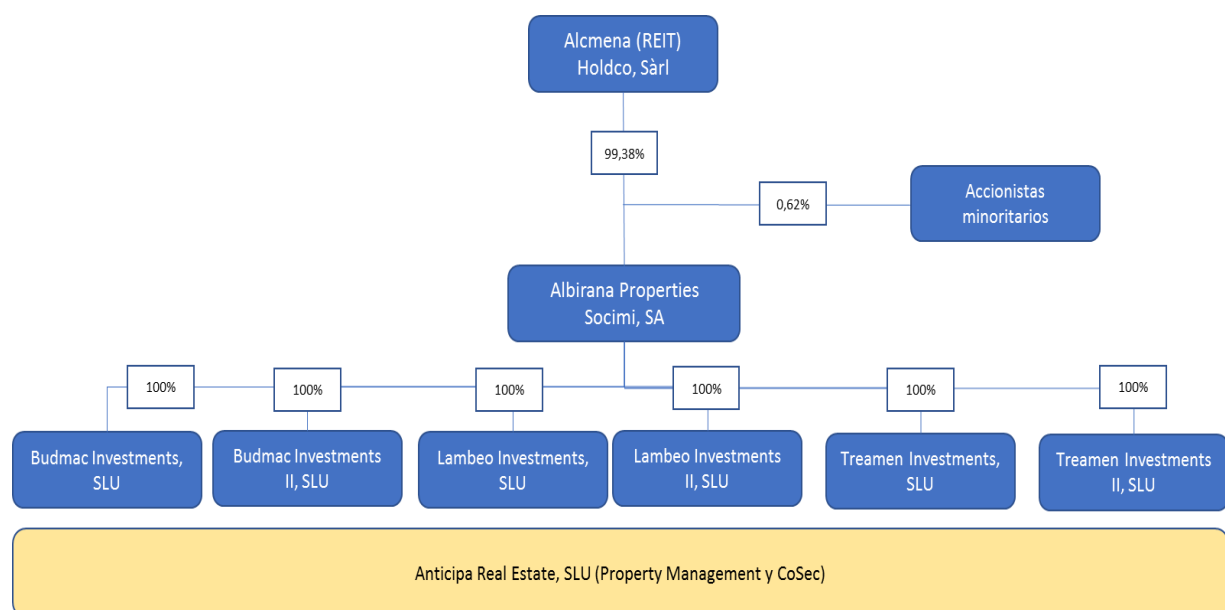
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

- Organigrama

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Albirana**") y las sociedades dependientes Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Treamen Investment, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U., Lambeo Investments II, S.L.U. y Treamen Investments II, S.L.U. (las "**Sociedades Dependientes**" y, conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**") cuentan, a fecha de hoy, con la siguiente estructura:



Respecto de las Sociedades Dependientes:

- Cada una es tenedora de un conjunto de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.
- Cada una de las mismas, en el momento de su creación, firmó un contrato de gestión de la propiedad, de domiciliación y secretariado con Anticipa Real Estate, S.L.U. ("**Anticipa**" o "**Property Manager**").
- La diversificación en las diferentes entidades pertenecientes al Grupo responde a una división puramente geográfica en función de la localización de los activos.

Todas las decisiones relativas a la Sociedad son tomadas por el consejo de administración (el "**Consejo**") compuesto por los siguientes consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U. (presidente y consejero delegado), representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera
- D. Jean-Christophe Dubois (vocal)
- D. Jean-François Bossy (vocal)
- D. Diego San José de Santiago (vocal)

El Consejo cuenta con un secretario no consejero, D. Antonio López Gallego, y un vicesecretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez.

Los mencionada composición del Consejo y distribución de cargos se replica en todas las Sociedades Dependientes.

Asimismo, Anticipa, como proveedor de servicios, realiza las actividades propias de *Property Management* en relación con la cartera de activos propiedad del Grupo.

La Sociedad actualmente no cuenta con empleados en nómina, lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son llevadas a cabo por Anticipa.

Alcmena (REIT) Holdco, S.á.r.l. celebra juntas directivas con carácter trimestral en las que se analizan, estudian y aprueban las estrategias generales del Grupo y se revisan y actualizan las aprobadas anteriormente.

- **Funciones del Consejo y sus miembros**

Las funciones del Consejo incluyen, entre otras:

- Formulación de cuentas anuales y estados financieros semestrales
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales de la Sociedad que se publiquen a fin de cumplir con los requisitos derivados de la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (el “MAB”).
- Aprobación de las ventas inmobiliarias
 - o Toda operación, negocio jurídico o acto de contenido económico por importe superior a 750.000 euros deberá ser aprobada por el consejero delegado de la Sociedad mancomunadamente con otro consejero de la Sociedad. Por debajo de este importe, el consejero delegado podrá actuar solidariamente para la realización de cualesquiera operaciones, negocios jurídicos o actos de contenido económico que considere más oportunas. Aun así, se deja expresa constancia que no está prevista ninguna compra de activos inmobiliarios por parte del Grupo.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado I.d y II. *abajo*) suministrada por Anticipa para formar sus decisiones.

- **Formación de los componentes del Consejo**

- **Anticipa Real Estate, S.L.U (presidente y consejero delegado), debidamente representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera**

D. Eduardo Mendiluce Fradera, representante persona física de Anticipa, quien ostenta el cargo de presidente y consejero delegado del Consejo de la Sociedad, es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UAB y Máster en Administración de Empresas en ESADE. Desde 2014 es Consejero Delegado de Anticipa, sociedad participada por fondos de inversión asesorados por The Blackstone Group Inc. (“**Blackstone**”). Cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero. Ha sido miembro del consejo de administración de varias compañías inmobiliarias. Es Presidente de ESADE Alumni Inmobiliario y miembro del comité ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

- **D. Jean-Christophe Dubois (Consejero)**

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

- **D. Jean-François Bossy (Consejero)**

D. Jean-François Bossy, miembro del Consejo de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment que es una filial de Blackstone. Las citadas entidades están controladas por sociedades vinculadas a Blackstone en la medida en que cada una de ellas está administrada por un administrador único que es nombrado por sociedades vinculadas a Blackstone.

- **D. Diego San José de Santiago (Consejero)**

D. Diego San José de Santiago, miembro del Consejo de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es Managing Director de una sociedad vinculada a Blackstone. Con más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido y es miembro del consejo de administración de otras sociedades vinculadas a Blackstone.

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

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

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

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

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

Reportes de periodicidad trimestral:

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

Reportes de periodicidad semestral:

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

Reportes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales consolidadas e individuales del Grupo para su posterior formulación por el Consejo y auditoría anual.
- Cumplimiento de las obligaciones de información derivadas de las obligaciones suscritas en las financiaciones bancarias (cumplimiento de ratios de solvencia y flujo de caja, informes de valoración, análisis de rentas, etc.).
- Sobre la base de dicha información, el Consejo preparará la información periódica referida en la Circular 6/2018 del MAB (*Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*).

- *Reportes con información de carácter operativa*

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

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

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

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados por Anticipa al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y el Consejo. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad de ambos.

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

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

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

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con su actividad, se informa al menos a dos miembros del Consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por Anticipa, para que los primeros puedan revisar los referidos documentos. Dichos documentos deben ser firmados por el consejero delegado de la Sociedad o por algún apoderado general de la Sociedad, tratándose éstos de miembros de algunas de las filiales de Blackstone con experiencia en el sector inmobiliario. Adicionalmente, el Consejo celebra reuniones con carácter trimestral para revisar y supervisar, entre otros aspectos, los contratos suscritos por la Sociedad correspondiente durante el trimestre inmediatamente anterior, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

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

El Grupo ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento de SOCIMI del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de su condición de empresa incorporada al MAB y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de las cuentas individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018, el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación al MAB de Albirana incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley de Mercado de Valores, en el Reglamento de Abuso de Mercado y en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio de 2018 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas en el MAB.

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

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

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

III. Evaluación de riesgos

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

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

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

- riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
 - riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - carácter cíclico del sector;
 - relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - sector altamente competitivo; y
 - riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.