

El Prat de Llobregat, a 30 de octubre 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020 del BME MTF Equity”), en sus redacciones vigentes, Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Albirana”) pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (Anexo I).

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

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

Atentamente,

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
período de seis meses terminado el
30 de junio de 2020, preparados de
acuerdo con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 10, en la que se indica que Albirana Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes obtiene la práctica totalidad de su financiación de otras sociedades del Grupo al que pertenece, por lo que cualquier interpretación o análisis de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos debe llevarse a cabo considerando esta circunstancia. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Tal y como se describe en la Nota 1-f) de las notas explicativas adjuntas, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 194.384 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 227.734 miles de euros, un importe de 201.553 miles de euros es con sociedades vinculadas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular y aprobar los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que cuentan con el apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Albirana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

28 de octubre de 2020

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados del
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2020,
preparados de acuerdo con la
Norma Internacional de Contabilidad 34

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 5		
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	1.119.482.444	1.177.101.604	Capital		116.289.438	146.092.825
Inversiones financieras a largo plazo		1.115.539.501	1.172.968.665	Prima de emisión		9.650.870	9.650.870
		3.942.943	4.132.938	Reservas legal y estatutarias		172.795.297	172.795.297
				Reservas por fusión		1.468.788	1.278.456
				Reservas de consolidación		(157.342.568)	(157.342.568)
				Otras aportaciones de accionistas		(177.305.364)	(136.893.762)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		300.308.200	300.308.200
				Resultado del ejercicio		(3.402.408)	(2.420.325)
						(29.803.387)	(41.283.353)
				PASIVO NO CORRIENTE:		808.809.266	963.981.428
				Otras provisiones a largo plazo		423.195	521.416
				Deudas a largo plazo-	Nota 6.1	6.402.092	6.622.511
				Otros pasivos financieros	Nota 10.2 y 10.3	6.402.092	6.622.511
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo		801.983.978	956.837.502
				PASIVO CORRIENTE:		227.733.838	121.387.479
				Deudas a corto plazo-		66.432	97.457
				Otros pasivos financieros	Nota 6.1	66.432	97.457
ACTIVO CORRIENTE:		33.350.087	54.360.128	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 10.3	197.689.591	86.784.802
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		8.882.420	7.157.594	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		29.977.815	34.605.220
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.228.850	2.652.121	Proveedores y acreedores varios		24.777.470	25.716.484
Deudores		5.654.424	4.505.473	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 10.2	3.843.788	7.183.422
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.146	-	Pasivos por impuesto corriente		8.491	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	306.017	1.388.060	Otras deudas con las Administraciones Públicas		32.827	92.080
Periodificaciones a corto plazo		8.046	78.384	Anticipos de clientes		1.315.239	1.513.234
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		24.163.614	48.736.090	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.182.832.541	1.231.461.732
TOTAL ACTIVO		1.182.832.541	1.231.461.732				

Las notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido y consolidado correspondiente al 30 de junio de 2020

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Euros)

	Notas	Enero - Junio 2020 (6 meses)	Enero - Junio 2019 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8.1	18.097.157	22.777.019
Prestación de servicios		18.097.157	22.777.019
Otros Ingresos de explotación-		404.713	191.989
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		404.713	191.989
Otros gastos de explotación-	Nota 8.2	(25.917.313)	(26.839.365)
Servicios exteriores		(16.970.509)	(20.364.305)
Tributos		(7.262.156)	(3.895.073)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.235.053)	(1.389.929)
Otros gastos de gestión corriente		(449.595)	(1.190.058)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(10.662.796)	(10.160.135)
Excesos de provisiones		-	1.399.163
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(4.903.392)	(313.715)
Deterioros y pérdidas	Nota 4	(5.626.505)	563.018
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	723.113	(876.733)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(22.981.631)	(12.946.044)
Ingresos financieros		73.865	3.792
Gastos financieros-		(6.895.621)	(6.470.628)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(6.692.702)	(6.373.088)
Por deudas con terceros		(202.919)	(97.540)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(6.821.756)	(6.466.836)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(29.803.387)	(19.411.880)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(29.803.387)	(19.411.880)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(29.803.387)	(19.411.880)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 3	(29.803.387)	(19.411.880)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(3,09)	(2,01)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL

PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Enero - Junio 2020 (6 meses)	Enero - Junio 2019 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(29.803.387)	(19.411.880)
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)	(29.803.387)	(19.411.880)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(29.803.387)	(19.411.880)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas legal y estatutarias	Reservas por fusión	Reservas de consolidación	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2018	9.650.870	172.795.297	-	(157.342.558)	(106.714.525)	300.308.200	(623.010)	(30.697.996)	187.376.178
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	(19.411.880)	(19.411.880)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	9.650.870	172.795.297	1.278.456	(157.342.558)	(30.179.137)	300.308.200	(1.797.315)	30.697.996	167.964.298
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	(136.893.762)	-	-	(19.411.880)	(19.411.880)
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2019	9.650.870	172.795.297	1.278.456	(157.342.558)	(136.893.762)	300.308.200	(2.420.325)	(21.871.473)	146.092.825
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	(40.491.602)	-	-	(29.803.387)	(29.803.387)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(177.385.564)	300.308.200	(3.402.408)	(29.803.387)	116.289.438

Las Hojas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Euros)

	Notas	Enero - Junio 2020 (6 meses)	Enero - Junio 2019 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(26.419.103)	(11.178.433)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(29.803.387)	(19.411.880)
Ajustes al resultado:		23.524.777	20.208.472
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 4	10.662.796	10.160.135
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 4	5.626.505	(563.018)
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 8 2	1.235.053	1.389.929
- Variación de provisiones		(98.220)	1.877.857
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(723.113)	876.733
- Gastos financieros (+)		6.895.821	6.470.628
- Ingresos financieros (-)		(73.865)	(3.792)
Cambios en el capital corriente:		(6.396.351)	(9.359.890)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.877.836)	(370.891)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(4.527.405)	(8.341.961)
- Otros activos corrientes (+/-)		70.338	2.443
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(61.448)	(649.481)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(13.744.142)	(2.615.135)
- Pagos de intereses (-)		(13.818.007)	(2.618.927)
- Cobros de intereses terceros(+)		73.865	3.792
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		42.828.711	(56.374.532)
Pagos por inversiones:		(2.152.119)	(62.118.117)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 4	(2.152.119)	(82.118.117)
Cobros por desinversiones:		44.980.830	5.743.585
- Inversiones inmobiliarias (+)	Nota 4	44.980.830	5.743.585
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(37.992.084)	60.259.315
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(37.992.084)	60.259.315
- Emisión:			
Deudas con terceros (+)		-	552.611
Deudas con empresas del grupo (+)	Nota 6 3	72.847.405	67.707.778
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses (-)	Nota 6 3	(110.839.489)	(8.001.074)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(21.582.476)	(7.293.650)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		45.738.090	30.425.398
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		24.153.814	23.131.748

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2020.

1. Información general sobre el Grupo

a) Introducción

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu P.4; El Prat de Llobregat, 08820, y con N.I.F. A-87116877.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante (en adelante, la "Sociedad Dominante") de un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario (en adelante, el "Grupo Albirana"), conformado por las siguientes sociedades dependientes (en adelante las "Sociedades Dependientes"):

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

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 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.

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

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera es Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la sociedad dominante del grupo Albirana II, cuya sociedad cabecera es Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida, con la consiguiente disolución y extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio social a la sociedad absorbente.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (en adelante el ejercicio 2019), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada con fecha 29 de junio de 2020 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo Albirana no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo Albirana a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 8.2 y 10.1).

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 del Grupo Albirana fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y

valoración descritas en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Albirana al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Albirana, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana correspondientes al ejercicio 2019.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Albirana durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
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 y 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 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 3 – Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020

Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras de rentas (publicada en mayo de 2020)	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020

El Grupo Albirana está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2020 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el Grupo Albirana.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria ejercicios iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4 y 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 financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (publicada en enero de 2020)	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 (1)

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020).

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 salvo por lo indicado en la Nota 1-b anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, sobre "Información Financiera Intermedia", adoptada por la Unión Europea, la Dirección de la Sociedad Dominante presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con el balance consolidado al 30 de junio de 2020, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2019. Por otra parte, junto a cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

e) Importancia relativa

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

f) Principio de empresa en funcionamiento e información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

A 30 de junio de 2020 el Grupo Albirana tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 194.384 miles de euros (67.027 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2019), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo Albirana por importe de 227.734 miles de euros (121.387 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), un importe de 201.553 miles de euros (93.968 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) 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 Albirana siga formando parte del mencionado grupo superior, bien mediante la capitalización de las deudas a corto plazo con empresas del Grupo Albirana 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 preparación de las presentes notas explicativas. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido preparar y aprobar los presentes estados financieros resumidos consolidados intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo Albirana con dicho apoyo financiero.

f

Adicionalmente, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 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. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno Decreto el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente, tras sucesivas ampliaciones, hasta el día 21 de junio. Durante el Estado de Alarma se han producido diversos grados de confinamiento, siendo los más intensos los establecidos en el periodo comprendido desde el 15 de marzo al 12 de abril, dónde solo se permitió la actividad de los servicios esenciales.

El periodo de confinamiento afectó a todas las actividades relacionadas con el Negocio Inmobiliario, si bien con un impacto inferior al inicialmente esperado gracias al correcto funcionamiento del plan de contingencia puesto en marcha por el Grupo y al alto grado de digitalización de procesos.

Esto permitió que la afectación por la pandemia en el Negocio de Ventas supusiera, a pesar del confinamiento, una reducción de volumen de 40% y 50% durante los meses de marzo y abril, respectivamente, recuperando ritmos pre-covid, tanto a nivel de reservas como ventas, en el mes de junio.

A nivel de Negocio de Alquiler, los ritmos de comercialización siguieron la misma tendencia que el de Venta si bien el impacto en la morosidad fue más severo, llegando a acumular un incremento de un 15% de impagos sobre la facturación en el mes de abril versus periodo pre-COVID. Gracias a la adopción de acuerdos de pago y moratorias en el pago de alquiler, reguladas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, para aquellos arrendatarios que se encontraron o encuentran con dificultades económicas a causa de la COVID-19, este impacto se ha ido mitigando durante los meses posteriores, siendo de esperar una estabilización a niveles similares a la época pre-COVID en el último trimestre del año.

g) Hechos posteriores

A 14 de septiembre de 2020 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la aportación de ciertos activos para su posterior transmisión en el marco de una operación de reestructuración del Grupo Albirana.

Dicha operación está dividida en dos partes:

- a) La aportación de determinados inmuebles propiedad de las Sociedades Dependientes del Grupo Albirana a favor de una filial denominada Dorine Properties 2019, S.L., sociedad adquirida el 16 de septiembre de 2020 por las Sociedades Dependientes y participada por las mismas en proporción al valor de los inmuebles aportados por ellas.

Los inmuebles objeto de la aportación representan un total aproximado de 2.100 fincas registrales, que han sido seleccionadas atendiendo a sus características y, entre otros, al hecho de que están actualmente vacantes (no alquilados).

La operación de aportación no dineraria descrita no se ha acogido al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

- b) Posteriormente, con fecha 17 de septiembre de 2020 las Sociedades Dependientes vendieron las participaciones sociales de Dorine Properties 2019, S.L. a Aulida Properties, S.L.U., una entidad vinculada al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante. El precio de venta global de las participaciones sociales se ha fijado en la cantidad aproximada de 254 millones de euros, sobre la base del valor de los activos inmobiliarios que ha sido determinado, según el método de valoración RICS ('Royal Institution of Chartered Surveyors'), por una sociedad de tasación independiente, homologada por el Banco de España, según informe de fecha 30 de junio de 2020.

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

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo Albirana que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(29.903.387)	(19.411.880)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	9.650.870	9.650.870
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(3,09)	(2,01)
Resultado diluido por acción:	(3,09)	(2,01)

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación intermedio resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2020

Construcciones	Euros						30/06/2020
	31/12/2019	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	1.214.383.674	4.869.539	4.426.285	-	-	(46.653.872)	1.177.025.626
Amortización	(47.642.842)	(10.662.796)	-	-	-	1.963.684	(56.341.954)
Deterioro	(12.247.701)	(6.594.934)	-	-	968.429	432.471	(17.441.735)
Anticipos a proveedores	18.475.534	2.448.223	(4.426.285)	(4.199.908)	-	-	12.297.564
Total	1.172.968.665	(9.939.968)	-	(4.199.908)	968.429	(44.257.717)	1.115.539.501

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

Altas del periodo

El Grupo Albirana adquiere inmuebles mediante la compraventa de activos subrogándose en calidad de acreedor de préstamos con garantía hipotecaria con el BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos Nota 10.3) y con Alcmerna Pledgeco II Borrower, S.à.r.l., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se desglosan de la siguiente manera:

	30/06/2020
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	4.210.924
Altas de inmuebles por compra	1.565.235
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	3.519.665
Total altas del ejercicio	9.295.824

El Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Albirana ha registrado un importe de 3.520 miles de euros por estos conceptos.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 424 activos con un valor neto contable de 44.258 miles de euros por un importe de 44.981 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio 2019 el Grupo Albirana enajenó 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.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 2.461 miles de euros (35.920 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y 2.449 miles de euros (3.086 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) 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 3.900 miles de euros a 30 de junio de 2020 (7.753 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). A 30 de junio de 2020, 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 Albirana.

Por otro lado, ha habido inmuebles que durante el ejercicio anterior estaban contabilizados en el epígrafe "Anticipos de proveedores" y que en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han traspasado a inversiones inmobiliarias, momento en el que se ha hecho efectiva la adjudicación de los inmuebles. El importe de inmuebles que se han traspasado a inversiones inmobiliarias asciende a 4.426 miles de euros.

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Albirana ha revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 968 miles de euros y ha dotado 6.595 miles de euros. El grupo ha actualizado las valoraciones de activos en base a valoraciones efectuadas por expertos independientes. Tal y como se indica en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Albirana del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo Albirana llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo Albirana está incurso en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, habiendo actualizado a dicha fecha el 60%, aproximadamente, del valor de su cartera. Considerando la actualización a 30 de junio de 2020 del 60% de la cartera de activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 1.368.667 miles de euros.

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento sin considerar aquellos inmuebles incluidos en la operación de restructuración detallada en la Nota 1.g dado que, a fecha de formulación de las presentes notas explicativas, se ha traspasado su propiedad por el mismo importe que el de tasación, esto es 254.070 miles de euros:

	Miles de Euros
	30/06/2020
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	578.205
Valor de tasación - escenario base	573.752
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	569.377

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Albirana compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellos, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Técnicos en Tasación, S.A.), de forma que al cierre de cada periodo el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por las sociedades del Grupo Albirana, salvo por lo descrito a continuación en relación con la crisis de la COVID-19.

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 cual se desinvertirá a un valor terminal o precio de salida.

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del Grupo Albirana durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30/06/2020		31/12/2019	
	% 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	19,94%	3,5%	24,50%	3%
Grupo B	19,90%	4,5%	23,08%	4%
Grupo C	36,49%	5%	36,41%	4,5%
Grupo D	17,54%	7%	11,83%	6,5%
Grupo E	6,13%	8%	4,18%	7%

(*) Corresponde únicamente a los 6.800 activos que, para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2020.

Finalmente, al 30 de junio de 2020, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 892 fincas (881 fincas al 31 de diciembre de 2019) de las que el Grupo Albirana, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en Corporate Finance y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.) así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

La aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que los valoradores consideran que no pueden sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponen que se enfrentan a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre sustancial de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en cuenta un mayor grado de cautela respecto a la valoración que en condiciones normales. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de un 5% a 30 de junio de 2020, ello supondría un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 de, aproximadamente, 14.271 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias. A efectos de mostrar un impacto más preciso sobre la sensibilidad de los activos tasados por el Grupo Albirana al 30 de junio de 2020, se han excluido aquellos inmuebles incluidos en la operación de reestructuración detallada en la Nota 1.g dado que, a fecha de formulación de las presentes notas explicativas, se ha traspasado su propiedad por el mismo importe que el de tasación, esto es 254.070 miles de euros para un total de 2.100 activos aproximadamente.

A 30 de junio de 2020 el Grupo Albirana no tenía elementos totalmente amortizados.

5. Patrimonio neto

5.1 Capital social y prima de emisión

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

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

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 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 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante es Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l con una participación, del 99,39% al 30 de junio de 2020. Asimismo, a dicha fecha ningún administrador ni directivo ostentaba una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social de la Sociedad. La Sociedad Dominante no ha suscrito contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 10.2.

En la actualidad la totalidad de las acciones sociales 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 segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente Mercado alternativo Bursátil) desde marzo de 2017.

5.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2020 la reserva legal de la Sociedad Dominante tiene un saldo de 1.468.788 euros, no encontrándose completamente constituida.

Limitación de distribución de dividendo

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

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

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

5.3 Reservas de consolidación

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	30/06/2020	31/12/2019
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(27.642.038)	(27.642.038)
Budmac Investments, S.L.U.	(57.075.138)	(50.293.224)
Lambeo Investments, S.L.U.	(6.929.335)	(5.909.108)
Treamen Investments, S.L.U.	(33.147.889)	(28.677.892)
Budmac Investments II, S.L.U.	(28.430.799)	(13.600.244)
Lambeo Investments II, S.L.U.	(4.250.692)	(2.238.094)
Treamen Investments II, S.L.U.	(19.909.473)	(8.533.164)
Total	(177.385.364)	(136.893.764)

5.4 Otras aportaciones de accionistas

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

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

6. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de la composición de este saldo al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	801.983.978	197.689.591	999.673.569
Otros pasivos financieros	6.402.092	66.432	6.468.524
Total	808.386.070	197.756.023	1.006.142.093

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	956.837.502	86.784.802	1.043.622.304
Otros pasivos financieros	6.622.511	97.457	6.719.968
Total	963.460.013	86.882.259	1.050.342.272

6.1. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo incluyen, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo Albirana relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

6.2 Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo Albirana y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

6.3 Conciliación de flujos de efectivo

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

	Euros						30/06/2020
	01/01/2020	Emisión de deuda	Emisión de deuda subrogada	Devoluciones del ejercicio (*)	Trasposos	Gastos financieros	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	956.837.502	72.479.646	965.735	(107.097.580)	(121.201.325)	-	801.983.978
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	86.784.802	367.759	-	(17.356.997)	121.201.325	6.692.702	197.689.591
Total	1.043.215.233	72.847.405	965.735	(124.454.577)	-	6.692.702	999.673.569

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por 13.615 miles de euros

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	01/01/2019	Flujos de efectivo	Trasposos	Gastos financieros	31/12/2019
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	962.392.119	33.326.861	(38.881.478)	-	956.837.502
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	34.505.220	-	38.881.478	13.398.104	86.784.802
Total	996.897.339	33.326.861	-	13.398.104	1.043.622.304

7. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen SOCIMI, y por ello resulta obligatorio dar cumplimiento a todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.7 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2019). Entre las obligaciones que el Grupo Albirana debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, estimando que al cierre del ejercicio 2020 se cumplirá con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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

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

8. Ingresos y gastos

8.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2020 y 30/06/2020	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2019 y 30/06/2019
ALAVA	2.080	3.086
ALMERIA	100.395	105.479
CACERES	-	2.021
CADIZ	80.550	80.363
GRANADA	10.997	11.392
HUELVA	5.568	8.271
MALAGA	124.378	133.934
SEVILLA	45.083	42.032
ZARAGOZA	121.033	167.613
LAS PALMAS	10.080	10.057
SANTA CRUZ DE TENERIFE	46.290	67.550
GUADALAJARA	19.234	20.443
TOLEDO	21.248	48.997
BURGOS	2.229	4.223
PALENCIA	-	3.747
SALAMANCA	2.546	3.653
SEGOVIA	6.357	6.431
BARCELONA	12.177.163	15.280.197
GERONA	590.976	771.147
LERIDA	180.803	267.102
TARRAGONA	1.129.765	1.457.654
ALICANTE	237.207	325.329
CASTELLON	146.147	172.856
VALENCIA	840.880	1.007.380
BADAJOS	6.005	9.097
BALEARES	53.079	87.268
LA RIOJA	5.041	3.487
MADRID	1.839.327	2.270.772
MURCIA	251.301	353.474
CORDOBA	-	2.532
CUENCA	1.898	3.094
HUESCA	2.774	4.142
JAEN	1.540	1.511
LA CORUÑA	462	5.880
SORIA	2.901	2.847
VALLADOLID	9.792	-
NAVARRA	15.529	18.805
VIZCAYA	6.499	13.153
Total	18.097.157	22.777.019

8.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 2019 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	30/06/2020	30/06/2019
Reparaciones y conservación	4.974.743	7.223.642
Servicios de profesionales independientes	8.761.410	8.459.970
Primas de seguros	119.280	446.938
Servicios bancarios y similares	-	62.199
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	429.081	125.572
Suministros	390.804	205.283
Otros servicios	2.295.191	3.840.701
Total Servicios exteriores	16.970.509	20.364.305
Tributos	7.262.156	3.895.073
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.235.053	1.389.929
Otros gastos de gestión corriente	449.595	1.190.058
Total Otros gastos de explotación	25.917.313	26.839.365

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, el Grupo Albirana ha registrado correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.235 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (1.390 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019).

9. Información por segmento

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el periodo terminado el 30 de junio de 2020, se han establecido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

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

	30 de junio 2020				30 de junio de 2019			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios-	14.078.707	4.018.450	-	18.097.157	17.776.100	5.000.919	-	22.777.019
Prestación de servicios	14.078.707	4.018.450	-	18.097.157	17.776.100	5.000.919	-	22.777.019
Otros ingresos de explotación	295.399	109.314	-	404.713	-	-	191.989	191.989
Otros gastos de explotación-	(9.697.160)	(4.245.859)	(11.974.294)	(25.917.313)	(12.449.969)	(4.721.301)	(9.668.095)	(26.839.365)
Servicios exteriores	(5.192.556)	(2.239.415)	(9.538.538)	(16.970.509)	(8.038.620)	(3.240.594)	(9.085.091)	(20.364.305)
Tributos	(4.704.495)	(1.750.406)	(807.255)	(7.262.156)	(2.925.187)	(966.896)	(2.990)	(3.895.073)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(79.093)	(1.155.960)	(1.235.053)	(1.058.496)	(331.433)	-	(1.389.929)
Otros gastos de gestión corriente	63.410	(40.466)	(472.539)	(449.595)	(427.666)	(182.378)	(580.014)	(1.190.058)
Amortización del inmovilizado	(8.232.328)	(2.430.468)	-	(10.662.796)	(7.690.507)	(2.469.628)	-	(10.160.135)
Excesos de provisiones	-	-	-	-	-	-	1.399.163	1.399.163
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	(3.538.093)	(1.365.299)	-	(4.903.392)	76.349	(390.064)	-	(313.715)
Deterioros y pérdidas	(4.333.665)	(1.292.840)	-	(5.626.505)	613.394	(50.376)	-	563.018
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	795.572	(72.459)	-	723.113	(537.045)	(339.688)	-	(876.733)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(7.093.477)	(3.913.862)	(11.974.292)	(22.981.631)	(2.288.027)	(2.580.074)	(8.076.943)	(12.945.044)
Ingresos financieros	-	-	73.865	73.865	-	-	3.792	3.792
Gastos financieros-	-	-	(6.895.621)	(6.895.621)	-	-	(6.470.628)	(6.470.628)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(6.692.702)	(6.692.702)	-	-	(6.373.088)	(6.373.088)
Por deudas con terceros	-	-	(202.919)	(202.919)	-	-	(97.540)	(97.540)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(6.821.756)	(6.821.756)	-	-	(6.466.836)	(6.466.836)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)
Impuestos sobre beneficios								
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)	(2.288.027)	(2.580.074)	(14.543.779)	(19.411.880)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

f

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1. Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo Albirana a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2020

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Pledgeco II Borrower, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	-	6.536.102	6.536.102
Repercusión de costes financieros	5.068.492	24.316	-	5.092.808
Total	5.068.492	24.316	6.536.102	11.628.910

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2019

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

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

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación.

10.2 Saldos con empresas del Grupo

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

30 de junio de 2020

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos deudores comerciales
Alcmena Midco S.à r.l	346.257.295	32.964	-	-	-
Alcmena Pledgeco II Borrower S.à r.l	6.801.133	3.129.030	3.405	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	1.992.961	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	11.484	-	3.843.788	306.017
Total	353.058.428	5.166.439	3.405	3.843.788	306.017

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	Saldos deudores 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	1.388.060
Total	370.870.787	1.636.686	8.607.204	7.183.422	1.388.060

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 346 millones de euros al 30 de junio de 2020 (361 millones de euros a 31 de diciembre de 2019). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 5.068 miles de euros (4.708 miles de euros al 30 de junio de 2019) (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo Albirana mantenía una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco S.à r.l. por importe total de 10.039 miles de euros. Dicha deuda devengaba un interés del 0,5% anual y el importe de los intereses devengados fueron de 50 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (Véase Nota 10.1). Dichos importes adeudados a Alcmena Bidco S.à r.l. al 31 de diciembre estaban garantizados con una garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 4 las cuales tenían un valor neto contable de 8.166 miles de euros.

Con fecha 4 de febrero de 2020, el Grupo Albirana ha refinanciado su deuda con Alcmena Bidco S.à r.l. mediante el acuerdo de un nuevo préstamo hipotecario con la sociedad vinculada luxemburguesa Alcmena Pledgeco II Borrower S.à r.l. A fecha de los presentes Estados Financieros se han mantenido las condiciones del contrato mantenido con Alcmena Bidco S.à r.l. puesto que el Grupo Albirana no ha formalizado el contrato de financiación con la sociedad Alcmena Pledgeco II Borrower. No obstante, se espera que las nuevas condiciones no difieran sustancialmente de las mantenidas en el contrato de financiación anterior.

10.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Enero-Junio 2020	Enero-Junio 2019
Repercusión de costes financieros	1.599.894	1.639.926
Total	1.599.894	1.639.926

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2020

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	448.925.550	192.111.298	408.449
Total	448.925.550	192.111.298	408.449

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de por importe de 4.211 miles de euros aproximadamente (36.978 miles de euros durante el ejercicio 2019).

Asimismo, los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 4 las cuales tienen un valor neto contable de 734.254 miles de euros a 30 de junio de 2020 (629.349 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 641.445 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 (662.508 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por el Grupo Albirana mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble. Dicho precio, se hace efectivo en dos plazos, siendo el primero a los 40 días desde la fecha de firma del contrato de compraventa y por importe del 10% del precio total pactado en los contratos, y el 90% restante, con un vencimiento en 5 años desde la fecha de firma de dichos contratos de compraventa, o en su caso, en el momento de enajenación del inmueble.

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

30 de junio de 2020

	Euros						
	Corto plazo	2021 (*)	2022	2023	2024	2025	Total largo plazo
Fondo de Titularización de Activos. FTA 2015	192.519.747	148.480.651	187.040.946	97.559.776	14.866.053	978.124	448.925.550
Total	192.519.747	148.480.651	187.040.946	97.559.776	14.866.053	978.124	448.925.550

(*) Incluye únicamente la deuda comprendida entre 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2021

31 de diciembre de 2019

	Euros					
	Corto plazo	2021	2022	2023	2024	Total largo plazo
Fondo de Titularización de Activos. FTA 2015	76.442.563	273.773.150	193.541.967	102.587.572	16.064.026	585.966.715
Total	76.442.563	273.773.150	193.541.967	102.587.572	16.064.026	585.966.715

10.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 hombres y una persona jurídica, representada por un hombre..

Los Administraciones de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestora integral de la Sociedad Dominante a las entidades aseguradoras, en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos ascendió en el ejercicio 2019 a 30.784 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

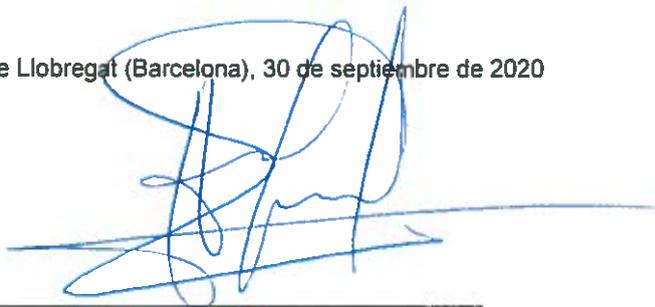
DILIGENCIA: D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de vicesecretario no miembro del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. certifico que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. compuestos por el balance resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido, el estado de flujos de efectivo consolidado resumido y las notas explicativas han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores, en la celebración de su reunión del 30 de septiembre de 2020 del Consejo de Administración. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, modificado por el RDL 21/2020 de 9 de junio, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados debidamente formulados adjuntos 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 Vicesecretario no miembro del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores consejeros fue reconocida por el vicesecretario 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 27 folios, páginas de la 1 a la 27 visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de septiembre de 2020



Miguel Acosta Ramírez
Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración
de Albirana Properties SOCIMI, S.A.

ANEXO I - INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL**Balance de situación (30/06/2020 – 31/12/2019)**

	30/06/2020	31/12/2019		30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE	325.478.258	325.478.258	PATRIMONIO NETO	323.210.177	323.478.190
Inversiones inmobiliarias-	-	-	Capital-	9.650.870	9.650.870
Terrenos y construcciones	-	-	Capital escriturado	9.650.870	9.650.870
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	325.478.258	325.478.258	Prima de ascunción	172.795.297	172.795.297
Instrumentos de patrimonio	325.478.258	325.478.258	Reservas-	(155.873.770)	(156.064.102)
			Legal y estatutarias	1.468.788	1.278.456
			Otras reservas	(157.342.558)	(157.342.558)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.402.407)	(5.115.392)
			Otras aportaciones de socios	300.308.200	300.308.200
			Resultado del período	(268.013)	1.903.317
			PASIVO NO CORRIENTE	-	-
			Provisiones a largo plazo	-	-
			Deudas a largo plazo-	-	-
			Deudas con entidades de crédito	-	-
			Otros pasivos financieros	-	-
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	-
			PASIVO CORRIENTE	2.296.439	2.011.295
			Deudas a corto plazo-	-	-
			Deudas con entidades de crédito	-	-
ACTIVO CORRIENTE	28.358	11.227	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	2.004.446	1.636.686
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	11.484	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	291.993	374.609
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	Proveedores	185.285	369.775
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	-	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	3.630	3.630
Deudores varios	11.484	-	Acreedores varios	103.078	-
Activos por impuesto corriente	-	-	Pasivos por impuesto corriente	-	-
Periodificaciones a corto plazo	2.129	3.754	Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	1.204
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.745	7.473	Anticipos de clientes	-	-
TOTAL ACTIVO	325.506.616	325.489.485	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	325.506.616	325.489.485

Cuenta de resultados (30/06/2020 – 30/06/2019)

	Enero - Junio 2020 (6 meses)	Enero - Junio 2019 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios-	-	-
Prestación de servicios	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Otros gastos de explotación-	(267.679)	(404.703)
Servicios exteriores	(267.679)	(404.703)
Tributos	-	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	-	-
Deterioro y pérdidas	-	-
Resultados por enajenaciones y otras	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(267.679)	(404.703)
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros-	(334)	(1.179.186)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Por deudas con terceros	(334)	-
RESULTADO FINANCIERO	(334)	(1.179.186)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(268.013)	(1.987.449)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(268.013)	(1.987.449)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(268.013)	(1.987.449)