

El Prat de Llobregat, a 28 de octubre de 2021

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**”) por medio de la presente, 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 2021.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (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,

El secretario no consejero del consejo de administración

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados para el periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2021,
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 2021, 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 2021 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 2020. 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 184.552 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 224.140 miles de euros, un importe de 205.379 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 el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses elaborado para todas las sociedades del grupo superior al Grupo Albirana y no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta la Sociedad a 30 de junio de 2021, de acuerdo a la tesorería disponible, el plan de negocio del grupo anteriormente mencionado y al contrato de financiación sénior suscrito, con fecha 29 de enero de 2020, por el Grupo superior con Deutsche Bank, AG London Branch con vencimiento final 25 de febrero de 2025. Adicionalmente, el Grupo ha obtenido una comunicación escrita de Alcmena Midco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, comprometiéndose, en caso de que sea necesario, a no reclamar el pago de los saldos registrados en el corto plazo. 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 2021

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados del
periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021,
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 2021

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE: Inversiones inmobiliarias Inversiones financieras a largo plazo	Nota 4	788.767.716	852.744.565	PATRIMONIO NETO:	Nota 5	86.732.016	119.221.558
		786.109.917	849.408.769	Capital		9.650.870	9.650.870
		2.657.799	3.335.796	Prima de emisión		172.795.297	172.795.297
				Reservas legal y estatutarias		1.468.788	1.468.788
				Reservas por fusión		(157.342.558)	(157.342.558)
				Reservas de consolidación		(203.738.600)	(177.385.364)
				Acciones propias de la sociedad dominante		(270.600)	-
				Otras aportaciones de accionistas		300.308.200	300.308.200
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.920.439)	(3.402.408)
				Resultado del periodo - (Pérdidas)		(32.218.942)	(26.871.267)
ACTIVO CORRIENTE: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios Deudores Otros créditos con las Administraciones Públicas Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo Periodificaciones a corto plazo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes TOTAL ACTIVO	Nota 10.2	38.586.054	16.611.913	PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 6.1 Nota 10.2 y 10.3	517.483.589	613.109.119
		5.269.357	4.269.258	Otras provisiones a largo plazo		480.194	625.447
		3.908.841	1.216.761	Deudas a largo plazo-		4.027.229	5.402.199
		1.327.586	3.032.520	Otros pasivos financieros		4.027.229	5.402.199
		32.930	19.977	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo		512.976.166	607.081.473
		2.969.950	2.559.913	PASIVO CORRIENTE:		224.140.165	137.025.801
		8.005	69.785	Deudas a corto plazo-		153	67.479
		31.340.742	9.712.957	Otros pasivos financieros		153	67.479
		828.355.770	869.356.478	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		201.145.255	114.505.786
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		22.994.757	22.452.536
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 10.2			Proveedores y acreedores varios	Nota 10.2	17.091.836	18.378.970
				Proveedores, empresas del grupo y vinculadas		4.233.846	3.023.079
				Pasivos por impuesto corriente		52.323	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		19.742	91.081
TOTAL ACTIVO				Anticipos de clientes		1.597.010	959.406
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		828.355.770	869.356.478

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado correspondiente al 30 de junio de 2021

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 2021

(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2021 (6 meses)	Enero - Junio 2020 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8.1	12.025.022	18.097.157
Prestación de servicios		12.025.022	18.097.157
Otros ingresos de explotación-		365.253	404.713
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		365.253	404.713
Otros gastos de explotación-	Nota 8.2	(21.656.135)	(25.917.313)
Servicios exteriores		(17.749.245)	(16.970.509)
Tributos		(3.084.117)	(7.262.156)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		416.403	(1.235.053)
Otros gastos de gestión corriente		(1.239.176)	(449.595)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(8.504.752)	(10.662.796)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(7.439.962)	(4.903.392)
Deterioros y pérdidas	Nota 4	(10.078.622)	(5.626.505)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	2.638.660	723.113
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(25.210.574)	(22.981.631)
Ingresos financieros		11.021	73.865
Gastos financieros-		(7.019.389)	(6.895.621)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(6.945.218)	(6.692.702)
Por deudas con terceros		(74.171)	(202.919)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(7.008.368)	(6.821.756)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(32.218.942)	(29.803.387)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(32.218.942)	(29.803.387)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(32.218.942)	(29.803.387)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 3	(32.218.942)	(29.803.387)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(3,34)	(3,09)

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 2021.

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 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Enero - Junio 2021 (6 meses)	Enero - Junio 2020 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(32.218.942)	(29.803.387)
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)	(32.218.942)	(29.803.387)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(32.218.942)	(29.803.387)

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 2021.

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 2021

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas legal y estatutarias	Reservas por fusión	Reservas de consolidación	Acciones propias de la sociedad dominante	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
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)	(41.283.353)	146.092.825
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.803.387)	(29.803.387)
Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	190.332	-	(40.491.602)	-	-	(982.083)	41.283.353	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(177.385.364)	-	300.308.200	(3.402.408)	(29.803.387)	116.289.438
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	2.932.120	2.932.120
SALDO A 31 DICIEMBRE DE 2020	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(177.385.364)	-	300.308.200	(3.402.408)	(26.871.267)	119.221.559
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.218.942)	(32.218.942)
Distribución del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	(26.353.236)	-	-	(518.031)	26.871.267	-
Operaciones con acciones propias de la sociedad dominante	-	-	-	-	-	(270.600)	-	-	-	(270.600)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2021	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(203.738.600)	(270.600)	300.308.200	(3.920.439)	(32.218.942)	96.732.018

Las Notas 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 al 30 de junio de 2021.

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 2021 (Euros)

	Notas	Enero - Junio 2021 (6 meses)	Enero - Junio 2020 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(17.185.807)	(26.419.103)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(32.218.942)	(29.803.387)
Ajustes al resultado:		22.391.426	23.524.777
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 4	8.504.752	10.662.796
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 4	10.078.622	5.626.505
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 8.2	(416.403)	1.235.053
- Variación de provisiones		(145.253)	(98.220)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(2.638.660)	(723.113)
- Gastos financieros (+)		7.019.389	6.895.621
- Ingresos financieros (-)		(11.021)	(73.865)
Cambios en el capital corriente:		(1.154.031)	(6.396.351)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(993.733)	(1.877.836)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		542.221	(4.527.405)
- Otros activos corrientes (+/-)		61.780	70.338
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(764.299)	(61.448)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(6.204.260)	(13.744.142)
- Pagos de intereses (-)		(6.215.281)	(13.818.007)
- Cobros de intereses terceros(+)		11.021	73.865
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		47.665.403	42.828.711
Pagos por inversiones:		(1.458.385)	(2.152.119)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 4	(1.458.385)	(2.152.119)
Cobros por desinversiones:		49.123.788	44.980.830
- Inversiones inmobiliarias (+)	Nota 4	49.123.788	44.980.830
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(8.851.811)	(37.992.084)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(270.600)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 5.4	(270.600)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(8.581.211)	(37.992.084)
- Emisión:			
Deudas con empresas del grupo (+)	Nota 6.3	142.097.321	72.847.405
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses (-)	Nota 6.3	(150.678.532)	(110.839.489)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		21.627.785	(21.582.476)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.712.957	45.736.090
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		31.340.742	24.153.614

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 2021.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2021.

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 anterior 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 anterior 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 Blackstone Inc, una sociedad limitada constituida 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 Dominante del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera era Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la sociedad dominante del denominado 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 2020 (en adelante el ejercicio 2020), formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron formuladas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante en fecha 30 de marzo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada con fecha 29 de junio de 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2020 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 2020 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 2021, 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 (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB).

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 2020. 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 2020.

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 2020.

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 2021 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 2021 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. Las siguientes normas han sido aplicadas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de los mismos:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF4 y NIIF 16: Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2 (publicada en agosto de 2020)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase)..	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 (publicada en junio de 2020)	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos. Mejoras de rentas (publicada en marzo de 2021)	Modificaciones para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de abril de 2021

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 International Accounting Standard Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE):

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIIF 3 Referencia al marco conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto (publicada en mayo de 2020)	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato (publicada en mayo de 2020)	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020 (publicada en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Nuevas normas:		
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017 y en junio de 2020 las modificaciones)	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 2023

Handwritten mark resembling a stylized 'F' or '7'.

Modificaciones y/o interpretaciones:		
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
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable (publicada en febrero de 2021)	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan una única transacción (publicada en mayo de 2021)	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

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 2020 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 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

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 2021, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2020. 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 2021, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

A 30 de junio de 2021 el Grupo Albirana tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 184.552 miles de euros (120.414 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2020), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo Albirana por importe de 224.140 miles de euros (137.026 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), un importe de 205.379 miles de euros (117.529 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) es con sociedades vinculadas.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante ha evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses elaborado para todas las sociedades del grupo superior al Grupo Albirana (véase Nota 1.a). Dicho presupuesto de tesorería contempla determinadas hipótesis de ocupación y rentas de alquiler, ventas de inmuebles, gastos operativos, así como necesidades de inversión y amortización de deuda financiera. En este contexto, el administrador único de Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. y el consejo de administración de la Sociedad Dominante no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta la Sociedad a 30 de junio de 2021, de acuerdo a la tesorería disponible, el plan de negocio del grupo anteriormente mencionado y al contrato de financiación sénior suscrito, con fecha 29 de enero de 2020, por el Grupo superior con Deutsche Bank, AG London Branch con vencimiento final 25 de febrero de 2025.

Adicionalmente, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 el Grupo Albirana ha obtenido una comunicación escrita de Alcmena Midco S.à r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, comprometiéndose, en caso de que sea necesario, a no reclamar el pago de los saldos registrados en el corto plazo.

Teniendo en consideración todo lo anterior, que mitiga la incertidumbre sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las presentes notas explicativas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

g) Estacionalidad de las transacciones

El Grupo Albirana tiene como actividad principal la gestión de inmuebles de inversión. En consecuencia, se estima que no existe una estacionalidad significativa en las transacciones del Grupo, más allá de las derivadas de la propia evolución de los mercados en los que opera, en función del ciclo en que se encuentre cada uno de ellos.

h) Hechos posteriores

En la reunión celebrada el 1 de octubre de 2021, los consejeros de la Sociedad Dominante aprobaron el análisis de una posible operación de restructuración y/o aportación de determinados activos del grupo que, aunque en la actualidad no están totalmente definidos, podrían suponer, de acuerdo con el artículo 160f) de la Ley de Sociedades de Capital, la disposición (indirecta) de activos esenciales del Grupo Albirana. A estos efectos, se ha convocado una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante para deliberar y resolver el próximo día 5 de noviembre de 2021 a las 10:00 horas, en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quorum necesario, en segunda convocatoria en el mismo lugar y hora el día 8 de noviembre de 2021.

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado el 30 de junio de 2021 no se han producido hechos relevantes, distintos a los mencionados, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas intermedias consolidadas.

2. Composición del Grupo Albirana 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 2020, 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 2021, 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 2021 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(32.218.942)	(29.803.387)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias (*)	9.650.870	9.650.870
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(3,34)	(3,09)
Resultado diluido por acción:	(3,34)	(3,09)

(*) Del número promedio de acciones ordinarias aquí indicadas, un total de 8.335 corresponden a la autocartera adquirida por la Sociedad Dominante en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 tal y como se detalla en la Nota 5.4.

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación intermedio resumido consolidado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2021

Construcciones	Euros						30/06/2021
	31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	911.417.343	3.043.891	1.923.620	-	-	(52.880.994)	863.503.863
Amortización	(48.387.187)	(8.504.752)	-	-	-	2.914.415	(53.977.523)
Deterioro	(22.056.841)	(12.645.863)	-	-	2.567.241	3.481.451	(28.654.016)
Anticipos a proveedores	8.435.454	310.333	(1.923.620)	(1.584.574)	-	-	5.237.593
Total	849.408.769	(17.796.392)	-	(1.584.574)	2.567.241	(46.485.128)	786.109.917

31 de diciembre de 2020

Construcciones	Euros						31/12/2020
	31/12/2019	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	1.214.383.674	10.619.064	6.371.189	-	-	(319.956.584)	911.417.343
Amortización	(47.642.842)	(20.150.233)	-	-	-	19.405.888	(48.387.187)
Deterioro	(12.247.701)	(18.076.459)	-	-	1.640.190	6.627.129	(22.056.841)
Anticipos a proveedores	18.475.534	2.273.566	(6.371.189)	(5.942.457)	-	-	8.435.454
Total	1.172.968.665	(25.334.062)	-	(5.942.457)	1.640.190	(293.923.567)	849.408.769

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 Almena 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 2021 se desglosan de la siguiente manera:

	30/06/2021
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	311.265
Altas de inmuebles por compra	1.959.799
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	2.696.446
Total altas del ejercicio	4.967.510

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 2021, el Grupo Albirana ha registrado un importe de 2.696 miles de euros por estos conceptos.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 427 activos con un valor neto contable de 46.485 miles de euros por un importe de 51.993 miles de euros. Asimismo, el Grupo ha registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" 2.869 miles de euros relativos a gastos atribuibles a los activos enajenados. Por su parte, durante el ejercicio 2020 el Grupo Albirana enajenó un total de 2.863 activos con un valor neto contable de 293.924 miles de euros por un importe de 337.126 miles de euros.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 310 miles de euros (2.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo Albirana había depositado en el juzgado por importe de 1.585 miles de euros a 30 de junio de 2021 (5.942 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). A 30 de junio de 2021, 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 2021 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 1.924 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 2021, el Grupo Albirana ha revertido provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 2.567 miles de euros y ha dotado 12.646 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 2020, 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 2021, habiendo actualizado a dicha fecha el 50%, aproximadamente, del valor de su cartera. Considerando la actualización a 30 de junio de 2021 del 50% de la cartera de activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 436.160 miles de euros.

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración, para aquellos activos cuya tasación se actualizado a 30 de junio de 2021, ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros
	30/06/2021
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	439.078
Valor de tasación - escenario base	436.160
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	431.767

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 2020", publicado en noviembre de 2019. Se establece la definición de la VPS4 – 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 2019).

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 2021 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30/06/2021		31/12/2020	
	% 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	23,80%	3,5%	25,19%	3,5%
Grupo B	22,38%	4,5%	24,19%	4,5%
Grupo C	41,59%	5%	36,15%	5%
Grupo D	9,59%	7%	11,06%	7%
Grupo E	2,64%	8%	3,41%	8%

(*) Corresponde únicamente a los 3.755 activos que, para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2021.

R

Finalmente, al 30 de junio de 2021, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 652 fincas (713 fincas al 31 de diciembre de 2020) de las que el Grupo Albirana, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Para la valoración de dichos activos, se ha considerado un periodo de recuperación de la posesión de la finca de seis meses adicionales. 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 2021, ello supondría un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de, aproximadamente, 7.920 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 99,34% al 30 de junio de 2021. 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 pignoras 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 - MAB) 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 2021 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 distributable a los accionistas.

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

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

5.3 Reservas de consolidación

Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre 2020, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	30/06/2021	31/12/2020
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(27.642.038)	(27.642.038)
Budmac Investments, S.L.U.	(50.867.027)	(57.075.138)
Lambeo Investments, S.L.U.	(5.209.252)	(6.929.335)
Treamen Investments, S.L.U.	(33.249.416)	(33.147.889)
Budmac Investments II, S.L.U.	(42.987.947)	(28.430.799)
Lambeo Investments II, S.L.U.	(5.219.529)	(4.250.692)
Treamen Investments II, S.L.U.	(38.563.391)	(19.909.473)
Total	(203.738.600)	(177.385.364)

5.4 Autocartera

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Coste de adquisición (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Euros)
Acciones propias	8.335	270.600	32,47	270.600	-	-

A la fecha de preparación de los estados financieros intermedios consolidados, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante poseía 8.335 acciones propias de un coste de adquisición de 270.600 euros (32,47 euros por acción). Por su parte, al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad Dominante no poseía acciones propias.

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 2021 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	512.976.166	201.145.255	714.121.421
Otros pasivos financieros	4.027.229	153	4.027.382
Total	517.003.395	201.145.408	718.148.803

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	607.081.473	114.505.786	721.587.259
Otros pasivos financieros	5.402.199	67.479	5.469.678
Total	612.483.672	114.573.265	727.056.937

6.1. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 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 2020.

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 2021

	Euros						
	01/01/2021	Emisión de deuda	Emisión de deuda subrogada	Devoluciones del ejercicio (*)	Traspasos	Gastos financieros	30/06/2021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	607.081.473	142.097.321	311.265	(156.819.642)	(79.694.251)	-	512.976.166
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	114.505.786	-	-	-	79.694.251	6.945.218	201.145.255
Total	721.587.259	142.097.321	311.265	(156.819.642)	-	6.945.218	714.121.421

(*) Las devoluciones a corto plazo incluyen pagos de intereses por 6.141 miles de euros

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros						
	01/01/2020	Emisión de deuda	Emisión de deuda subrogada	Devoluciones del ejercicio (*)	Traspasos	Gastos financieros	31/12/2020
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	956.837.502	367.667.802	949.441	(682.352.451)	(36.020.821)	-	607.081.473
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	86.784.802	-	-	(21.069.339)	36.020.821	12.769.502	114.505.786
Total	1.043.622.304	367.667.802	949.441	(703.421.790)	-	12.769.502	721.587.259

(*) Las devoluciones incluyen 254.071 miles de euros subrogados a la Sociedad Aulida Properties, S.L.U. fruto de la operación de restructuración (véase Nota 7).

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 2020). 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.

A fecha 31 de diciembre de 2020 el Grupo Albirana cumplió con la totalidad de los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de rentas y test de activos). Por tanto, en el eventual supuesto de que se incumpliera alguno de los requisitos a 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, a cierre del ejercicio 2022, las sociedades que conforman el Grupo Albirana cumplirán con los mismos, reponiendo así la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente, tal y como dispone el artículo 13.e) de la Ley 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 2021 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2021 y 30/06/2021	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2020 y 30/06/2020
ALAVA	875	2.080
ALMERIA	102.874	100.395
CACERES	43.775	-
CADIZ	1.598	80.550
GRANADA	20.064	10.997
HUELVA	8.312.074	5.568
MALAGA	2.496	124.378
SEVILLA	-	45.083
ZARAGOZA	47.817	121.033
LAS PALMAS	114.011	10.080
SANTA CRUZ DE TENERIFE	-	46.290
GUADALAJARA	338	19.234
TOLEDO	322.626	21.248
BURGOS	4.844	2.229
PALENCIA	5.195	-
SALAMANCA	2.119	2.546
SEGOVIA	2.681	6.357
BARCELONA	306.505	12.177.163
GERONA	-	590.976
LERIDA	602	180.803
TARRAGONA	3.933	1.129.765
ALICANTE	102.925	237.207
CASTELLON	1.248.242	146.147
VALENCIA	80.897	840.880
BADAJOS	117.957	6.005
BALEARES	6.947	53.079
LA RIOJA	-	5.041
MADRID	150	1.839.327
MURCIA	26.753	251.301
CORDOBA	2.237	-
CUENCA	27.270	1.898
HUESCA	-	2.774
JAEN	609.988	1.540
LA CORUÑA	13.472	462
SORIA	430.659	2.901
VALLADOLID	1.370	9.792
NAVARRA	-	15.529
VIZCAYA	61.728	6.499
Total	12.025.022	18.097.157

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 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Reparaciones y conservación	4.345.865	4.974.743
Servicios de profesionales independientes	9.688.487	8.761.410
Primas de seguros	62.531	119.280
Servicios bancarios y similares	136.895	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	852.486	429.081
Suministros	214.818	390.804
Otros servicios	2.448.163	2.295.191
Total Servicios exteriores	17.749.245	16.970.509
Tributos	3.084.117	7.262.156
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(416.403)	1.235.053
Otros gastos de gestión corriente	1.239.176	449.595
Total Otros gastos de explotación	21.656.135	25.917.313

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 2021, el Grupo Albirana ha revertido correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 416 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 (1.235 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 de dotación de la provisión).

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 2021, 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 2021				30 de junio de 2020			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios-	9.652.868	2.372.154	-	12.025.022	14.078.707	4.018.450	-	18.097.157
Prestación de servicios	9.652.868	2.372.154	-	12.025.022	14.078.707	4.018.450	-	18.097.157
Otros ingresos de explotación	143.195	45.586	176.472	365.253	295.399	109.314	-	404.713
Otros gastos de explotación-	(5.487.327)	(1.947.407)	(14.221.401)	(21.656.135)	(9.697.160)	(4.245.859)	(11.974.294)	(25.917.313)
Servicios exteriores	(5.171.222)	(1.968.109)	(10.609.914)	(17.749.245)	(5.192.556)	(2.239.415)	(9.538.538)	(16.970.509)
Tributos	(709.080)	(102.850)	(2.272.187)	(3.084.117)	(4.704.495)	(1.750.406)	(807.255)	(7.262.156)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	332.120	84.283	-	416.403	-	(79.093)	(1.155.960)	(1.235.053)
Otros gastos de gestión corriente	60.855	39.269	(1.339.300)	(1.239.176)	63.410	(40.466)	(472.539)	(449.595)
Amortización del inmovilizado	(6.687.298)	(1.817.454)	-	(8.504.752)	(8.232.328)	(2.430.468)	-	(10.662.796)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	(6.987.112)	(1.441.945)	989.095	(7.439.962)	(3.538.093)	(1.365.299)	-	(4.903.392)
Deterioros y pérdidas	(9.124.357)	(1.943.360)	989.095	(10.078.622)	(4.333.665)	(1.292.840)	-	(5.626.505)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	2.137.245	501.415	-	2.638.660	795.572	(72.459)	-	723.113
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(9.365.674)	(2.789.066)	(13.055.834)	(25.210.574)	(7.093.477)	(3.913.862)	(11.974.292)	(22.981.631)
Ingresos financieros	-	-	11.021	11.021	-	-	73.865	73.865
Gastos financieros-	-	-	(7.019.389)	(7.019.389)	-	-	(6.895.621)	(6.895.621)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(6.945.218)	(6.945.218)	-	-	(6.692.702)	(6.692.702)
Por deudas con terceros	-	-	(74.171)	(74.171)	-	-	(202.919)	(202.919)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(7.008.368)	(7.008.368)	-	-	(6.821.756)	(6.821.756)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)	(7.093.477)	(3.913.862)	(18.796.048)	(29.803.387)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ni se han producido variaciones significativas en los activos y pasivos de cada segmento respecto a la información incluida en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

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

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1. Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo Albirana a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2021

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	-	-	6.979.758	6.979.758
Repercusión de costes financieros	6.226.335	9.563	-	6.235.898
Total	6.226.335	9.563	6.979.758	13.215.656

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

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 2021 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 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 2021

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
Arinar	-	72.452	-	-	-
Alcmena Midco S.à r.l	458.551.693	2.445.568	85.224	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	2.980.530	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	4.233.846	2.969.950
Total	458.551.693	5.498.550	85.224	4.233.846	2.969.950

31 de diciembre 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	352.652.093	-	-	-	-
Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S.	3.869.344	2.257.827	5.028	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	2.365.461	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.023.079	2.559.913
Total	356.521.437	4.623.288	5.028	3.023.079	2.559.913

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 259,6 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 y 380,7 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 459 millones de euros al 30 de junio de 2021 (353 millones de euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 asciende a 6.226 miles de euros (5.068 miles de euros al 30 de junio de 2020) (Nota 10.1).

Al cierre del ejercicio 2020 el Grupo Albirana mantenía una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S., la cual suscribió un acuerdo de cesión de la posición acreedora con Alcmena Bidco S.à r.l. El importe total dispuesto era de 3.869 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 el cual, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ha sido cancelado. Dicha deuda devengaba un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ascienden a 10 miles de euros (24 miles de euros al 30 de junio de 2020) (Nota 10.1).

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 2021 y 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Enero-Junio 2021	Enero-Junio 2020
Repercusión de costes financieros	709.320	1.599.894
Total	709.320	1.599.894

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2021

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	54.424.473	195.176.521	384.960
Total	54.424.473	195.176.521	384.960

31 de diciembre 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	250.560.036	109.668.698	208.772
Total	250.560.036	109.668.698	208.772

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de por importe de 311 miles de euros aproximadamente (7.018 miles de euros durante el ejercicio 2020).

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 477.555 miles de euros a 30 de junio de 2021 (423.956 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

R

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 249.986 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (360.438 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). 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 2021

	Euros					Total largo plazo
	Corto plazo	2022 (*)	2023	2024	2025	
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	195.561.480	22.805.150	27.071.635	3.737.898	809.790	54.424.473
Total	195.561.480	22.805.150	27.071.635	3.737.898	809.790	54.424.473

(*) Incluye únicamente la deuda comprendida entre 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2022.

31 de diciembre de 2020

	Euros				Total
	2022	2023	2024	2025	
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	142.460.545	93.348.681	13.797.268	953.542	250.560.036
Total	142.460.545	93.348.681	13.797.268	953.542	250.560.036

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 2021 y el ejercicio 2020 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por un hombre, una mujer y una persona jurídica, representada esta última por un hombre.

Los Administradores 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 2021 y el ejercicio 2020. 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 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, 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 2020 a 105.450 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores y Directivos.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 27 de octubre de 2021

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 (6) meses iniciado el 1 de enero de 2021 y terminado el 30 de junio de 2021

D. Miguel Acosta Ramírez, en mi calidad de secretario no consejero del consejo de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., certifico que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis (6) meses iniciado el 1 de enero de 2021 y terminado el 30 de junio de 2021 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido, el estado de flujos de efectivo consolidado resumido y las notas explicativas adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la reunión celebrada el 27 de octubre de 2021, con vistas a su verificación por los auditores. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del Art. 3 del RD 34/2020 de 17 de noviembre, 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 siguientes consejeros:

- Anticipa Real Estate, S.L.U.; representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera,
- Jean-Christophe Dubois y
- Dorota Marta Roch

Asimismo, en mi calidad de secretario no consejero del consejo de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., confirmo que la identidad de los anteriores consejeros fue reconocida por mí y así se expresa en el acta de la reunión mencionada anteriormente.

Los citados documentos están extendidos en 28 folios, páginas de la 1 a la 28 visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 28 de octubre de 2021



Miguel Acosta Ramírez
Secretario no consejero del consejo de
administración
de Albirana Properties SOCIMI, S.A.

V

ANEXO I – INFORMACIÓN FINANCIERA DE CARÁCTER INDIVIDUAL

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Euros)

ACTIVO	30/06/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE	243.301.219	268.931.661	PATRIMONIO NETO	240.245.523	266.413.561
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	243.301.219	268.931.661	Capital-	9.650.870	9.650.870
Instrumentos de patrimonio	243.301.219	268.931.661	Capital escriturado	9.650.870	9.650.870
			Prima de asunción	172.795.297	172.795.297
			Reservas-	(155.873.770)	(155.873.770)
			Legal y estatutarias	1.468.788	1.468.788
			Otras reservas	(157.342.558)	(157.342.558)
			Acciones propias de la sociedad dominante	(270.600)	-
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60.467.036)	(3.402.407)
			Otras aportaciones de socios	300.308.200	300.308.200
			Resultado del periodo	(25.897.438)	(57.064.629)
			PASIVO CORRIENTE	3.156.170	2.536.568
ACTIVO CORRIENTE	100.474	18.468	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	2.980.530	2.365.461
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	-	9.403	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	175.640	171.107
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.081	-	Proveedores	139.304	142.757
Periodificaciones a corto plazo	2.581	6.605	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	3.680	28.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	95.812	2.460	Acreedores varios	32.650	-
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	6	139
TOTAL ACTIVO	243.401.693	268.950.129	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	243.401.693	268.950.129

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO DE 6 MESES A 30 DE JUNIO DE 2021

(Euros)

	Enero - Junio 2021 (6 meses)	Enero - Junio 2020 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación-	(266.961)	(267.679)
Servicios exteriores	(266.961)	(267.679)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(266.961)	(267.679)
Gastos financieros-	(35)	(334)
Por deudas con terceros	(35)	(334)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	(25.630.442)	-
Deterioros y pérdidas	(25.630.442)	-
RESULTADO FINANCIERO	(25.630.477)	(334)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(25.897.438)	(268.013)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(25.897.438)	(268.013)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(25.897.438)	(268.013)