

El Prat de Llobregat, a 27 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 2022.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (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 2022,
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 2022, 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 2022 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 resumidos consolidados 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 2021. 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 46.801 miles de euros. 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 2022, 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. 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

26 de octubre de 2022

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 2022,
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 2022

(Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 4	382.456.148	407.677.598	Capital	Nota 5	130.868.570	146.670.294
Inversiones financieras a largo plazo		361.100.568	406.120.498	Prima de emisión		9.650.870	9.650.870
		1.355.582	1.557.097	Reservas legal y estatutarias		172.795.297	172.795.297
				Reservas por fusión		1.468.788	1.468.788
				Reservas de consolidación		(157.342.558)	(157.342.558)
				(Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(176.544.430)	(203.738.897)
				Otras aportaciones de accionistas		(270.600)	(270.600)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		300.308.200	300.308.200
				Resultado del ejercicio		(4.395.273)	(3.920.442)
						(14.801.724)	26.719.336
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Otras provisiones a largo plazo		184.786.727	252.710.325
				Deudas a largo plazo-		306.035	306.035
				Otros pasivos financieros	Nota 6 1	1.522.832	1.725.956
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 10.2 y 10.3	1.522.832	1.725.956
						182.957.860	250.678.334
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		3.225.041	53.878.181	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2 y 10.3	50.025.892	63.175.167
Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios		1.225.437	2.822.193	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		13.373.136	15.201.623
Deudores		1.138.904	1.660.938	Proveedores y acreedores varios		9.578.823	9.833.538
Activos por impuesto corriente		55.623	1.134.200	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 10.2	2.415.559	3.838.194
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.715	1.715	Pasivos por impuesto corriente		37.758	37.758
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	29.195	25.340	Otras deudas con las Administraciones Públicas		24.704	29.841
Periodificaciones a corto plazo		2.542	2.276.465	Anticipos de clientes		1.315.292	1.462.292
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.376	59.036				
		1.986.686	48.720.487				
TOTAL ACTIVO		365.681.189	461.555.776	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		365.681.189	461.555.776

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance resumido consolidado al 30 de junio de 2022

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 2022

(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2022 (6 meses)	Enero - Junio 2021 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8.1	4.386.126	12.025.022
Prestación de servicios		4.386.126	12.025.022
Otros ingresos de explotación-		307.080	365.253
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		307.080	365.253
Otros gastos de explotación-	Nota 8.2	(11.748.092)	(21.656.135)
Servicios exteriores		(10.177.482)	(17.749.245)
Tributos		(1.370.919)	(3.084.117)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		311.675	416.403
Otros gastos de gestión corriente		(511.366)	(1.239.176)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(4.051.011)	(8.504.752)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 4	(753.774)	(7.439.962)
Detenores y pérdidas		(2.883.879)	(10.078.622)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.130.105	2.638.660
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(11.859.671)	(25.210.574)
Ingresos financieros		102	11.021
Gastos financieros-		(2.942.155)	(7.019.369)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(2.817.556)	(6.945.218)
Por deudas con terceros		(124.599)	(74.171)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(2.942.053)	(7.008.368)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(14.801.724)	(32.218.942)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(14.801.724)	(32.218.942)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(14.801.724)	(32.218.942)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 3	(14.801.724)	(32.218.942)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(1,83)	(3,34)

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 2022.

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 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Enero - Junio 2022 (6 meses)	Enero - Junio 2021 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(14.801.724)	(32.218.942)
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)	(14.801.724)	(32.218.942)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(14.801.724)	(32.218.942)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 2022

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	Otras aportaciones de accionistas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 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)	119.221.558
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.218.942)	(32.218.942)
Operaciones con acciones propias de la sociedad dominante	-	-	-	-	-	(270.600)	-	-	-	(270.600)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(26.353.233)	-	-	(518.034)	28.871.267	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2021	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(203.738.597)	(270.600)	300.308.200	(3.920.442)	(32.218.942)	86.732.016
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	58.938.278	58.938.278
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2021	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(203.738.597)	(270.600)	300.308.200	(3.920.442)	26.719.336	145.670.294
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.801.724)	(14.801.724)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	27.194.167	-	-	(474.831)	(26.719.336)	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(176.544.430)	(270.600)	300.308.200	(4.395.273)	(14.801.724)	130.868.570

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 2022 (Euros)

	Notas de la Memoria	Enero - Junio 2022 (6 meses)	Enero - Junio 2021 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.206.073)	(17.185.807)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(14.801.724)	(32.218.942)
Ajustes al resultado:		7.435.163	22.391.426
- Amortización del inmovilizado	Nota 4	4.051.011	8.504.752
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias	Nota 4	2.883.879	10.078.622
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales	Nota 8.2	(311.675)	(416.403)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(2.130.105)	(2.638.660)
- Variación de provisiones		-	(145.253)
- Gastos financieros		2.942.155	7.019.389
- Ingresos financieros		(102)	(11.021)
Cambios en el capital corriente		(897.459)	(1.154.031)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		883.977	(993.733)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.828.487)	542.221
- Otros activos corrientes		48.660	61.780
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.609)	(764.299)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.942.053)	(6.204.260)
- Pagos de intereses		(2.942.155)	(6.215.281)
- Cobros de intereses terceros		102	11.021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		43.513.524	47.665.403
Pagos por inversiones		(3.648.259)	(1.458.385)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	(3.648.259)	(1.458.385)
Cobros por desinversiones		47.161.783	49.123.788
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	47.161.783	49.123.788
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(79.041.252)	(8.851.811)
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		(79.041.252)	(8.581.211)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	56.047.685	142.097.321
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	(135.088.937)	(150.678.532)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(46.733.801)	21.627.785
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48.720.487	9.712.957
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.986.686	31.340.742

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2022

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" o el "Grupo"), 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 Investments 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 era 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 2021 (en adelante el ejercicio 2021), 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 29 de marzo de 2022 y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada con fecha 4 de julio de 2022 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2021 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 2021 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 2022 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 2021. 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 2021.

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 2021.

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 2022 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 2022 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:		
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual (publicada en mayo de 2020)	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activos 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 2018-2020 (publicadas en mayo de 2020)	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	1 de enero de 2022

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes en el ejercicio 2022

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 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
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
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
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 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
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa (publicada en diciembre de 2021)	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 2022 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 2021 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 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

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 2022, el correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio inmediatamente anterior, 31 de diciembre de 2021. 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 2022, se presentan las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2022 el Grupo Albirana tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 46.801 miles de euros (9.297 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2021).

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 para los próximos 12 meses determinadas hipótesis de ocupación y rentas de alquiler, y ventas de inmuebles por un importe de 428 millones de euros, gastos operativos, así como necesidades de inversión y amortización de deuda financiera, y el pago en el largo plazo de la deuda con empresas del grupo por importe de 37 millones de euros. 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 2022, 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 Alcmena Pledgeco S.à r.l. (el "Grupo superior") con Deutsche Bank, AG London Branch con vencimiento final 25 de febrero de 2025.

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

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado el 30 de junio de 2022 no se han producido hechos relevantes 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 2021, 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 2022 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 2022 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(14.801.724)	(32.218.942)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	9.650.870	9.650.870
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(1,53)	(3,34)
Resultado diluido por acción:	(1,53)	(3,34)

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación intermedio resumido consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2022

Construcciones	Euros						30/06/2022
	31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	445.791.084	2.724.507	923.752	-	-	(46.554.675)	402.884.668
Amortización	(26.738.984)	(4.051.011)	-	-	-	3.365.536	(27.424.459)
Deterioro	(15.947.083)	(6.885.128)	-	-	4.001.249	2.860.323	(15.970.639)
Anticipos a proveedores	3.015.481	-	(923.752)	(480.733)	-	-	1.610.996
Total	406.120.498	(8.211.632)	-	(480.733)	4.001.249	(40.328.816)	361.100.566

31 de diciembre de 2021

Construcciones	Euros							31/12/2021
	31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Retiros	Salida del perímetro de consolidación	Reversiones	Bajas	
Coste	911.417.343	4.796.606	3.352.783	-	(330.549.631)	-	(143.226.017)	445.791.084
Amortización	(48.387.187)	(15.750.698)	-	-	27.928.106	-	9.470.795	(26.738.984)
Deterioro	(22.056.841)	(14.231.042)	-	-	6.364.017	6.979.831	6.996.952	(15.947.083)
Anticipos a proveedores	8.435.454	311.265	(3.352.783)	(2.378.455)	-	-	-	3.015.481
Total	849.408.769	(24.873.869)	-	(2.378.455)	(296.257.508)	6.979.831	(126.758.270)	406.120.498

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.C.S., 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 2022 se desglosan de la siguiente manera:

	30/06/2022
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	923.752
Altas de inmuebles por compra	181.018
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	2.543.489
Total altas del ejercicio	3.648.259

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 2022 el Grupo Albirana ha registrado un importe de 2.543 miles de euros por estos conceptos. Por su parte, durante el ejercicio 2021 el Grupo Albirana realizó inversiones para acondicionar los inmuebles por estos conceptos por importe de 4.743 miles de euros.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 368 activos con un valor neto contable de 40.329 miles de euros por un importe de 47.162 miles de euros, lo que ha supuesto un resultado de 6.833 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta. Por su parte, durante el ejercicio 2021 el Grupo Albirana enajenó un total de 1.133 activos con un valor neto contable de 126.758 miles de euros por un importe de 150.525 miles de euros, generándose un beneficio de 23.767 miles de euros.

Asimismo, el Grupo Albirana ha registrado un total de 4.703 miles de euros en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta correspondiente a gastos asociados a los activos enajenados durante el primer semestre de 2022. Por su parte, durante el ejercicio 2021 el Grupo Albirana registró un total de 6.491 miles de euros por estos conceptos.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo Albirana no ha realizado pagos en concepto de depósitos a los correspondientes Juzgados para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta (311 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo Albirana había depositado en distintos Juzgados por importe de 481 miles de euros a 30 de junio de 2022 (2.378 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). A 30 de junio de 2022, 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 título 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 2022 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 en el primer semestre de 2022 asciende a 924 miles de euros (3.353 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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 2022, el Grupo Albirana ha dotado provisiones por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 6.885 miles de euros y ha revertido provisiones por importe de 4.001 miles de euros (14.231 miles de euros y 6.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021, respectivamente). 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 2021, 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 incurrido en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, habiendo actualizado a dicha fecha el 50%, aproximadamente, del valor de su cartera. Considerando la actualización a 30 de junio de 2022 del 50% de la cartera de activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 444.938 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 2022, ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros	
	30/06/2022	31/12/2021 (*)
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	445.160	491.138
Valor de tasación - escenario base	444.938	487.609
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	444.715	474.381

(*) La sensibilidad en el importe de la valoración al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la totalidad de los activos de la cartera, ya que a dicha fecha se actualiza el valor del 100% de la cartera.

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

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 (Tecnitasa, 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. El informe de valoración del experto independiente sólo contiene 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. El informe de valoración, que ha sido considerado al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, se refiere a dicho periodo.

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente, tanto para el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022 y al ejercicio 2021, 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 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 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 2022 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido los siguientes:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30/06/2022		31/12/2021	
	% 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	22,04%	3,50%	27,90%	3,50%
Grupo B	24,93%	4,50%	25,59%	4,50%
Grupo C	43,02%	5%	36,81%	5%
Grupo D	7,96%	7%	7,92%	7%
Grupo E	2,06%	8%	1,78%	8%

(*) Corresponde únicamente a los 1.789 activos que, para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2022.

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de un 5% a 30 de junio de 2022, ello supondría un impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de, aproximadamente, 4.450 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias.

Finalmente, al 30 de junio de 2022, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 952 fincas (459 fincas al 31 de diciembre de 2021) 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.

A 30 de junio de 2022 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022. Asimismo, a dicha fecha ningún administrador ni directivo ostentaba una participación directa o indirecta superior al 1% en el capital social de la Sociedad Dominante. 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 - 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 2022 y 31 de diciembre 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 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 2022 y al 31 de diciembre 2021, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, detalladas por sociedad, son las siguientes, en euros:

Sociedad	30/06/2022	31/12/2021
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(77.926.074)	(77.926.074)
Budmac Investments, S.L.U.	(28.755.434)	(43.581.084)
Lambeo Investments, S.L.U.	(214.388)	(3.615.883)
Treamen Investments, S.L.U.	(28.697.997)	(30.922.943)
Budmac Investments II, S.L.U.	(16.375.091)	(22.562.962)
Lambeo Investments II, S.L.U.	1.000.566	(1.627.179)
Treamen Investments II, S.L.U.	(25.576.012)	(23.502.472)
Total	(176.544.430)	(203.738.597)

5.4 Autocartera

Al 30 de junio de 2022 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	-	-

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante poseía 8.335 acciones propias de un coste de adquisición de 270.600 euros (32,47 euros por acción).

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 2022 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	182.957.860	36.652.756	219.610.616
Otros pasivos financieros (Nota 6.1)	1.522.832	-	1.522.832
Total	184.480.692	36.652.756	221.133.448

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Nota 10.2)	250.678.334	47.973.534	298.651.868
Otros pasivos financieros	1.725.956	-	1.725.956
Total	252.404.290	47.973.534	300.377.824

6.1 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 2021.

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 2022

	Euros					
	01/01/2022	Emisión de deuda	Devoluciones del ejercicio	Traspasos	Gastos financieros	30/06/2022
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	250.678.334	56.047.685	(106.194.311)	(17.573.848)	-	182.957.860
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	47.973.534	-	(31.712.182)	17.573.848	2.817.556	36.652.756
Total	298.651.868	56.047.685	(137.906.493)	-	2.817.556	219.610.616

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros						
	01/01/2021	Emisión de deuda	Emisión de deuda subrogada	Devoluciones del ejercicio	Traspasos	Gastos financieros	31/12/2021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	607.081.473	361.481.393	-	(710.520.557)	(7.363.975)	-	250.678.334
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	114.505.786	-	-	(87.750.625)	7.363.975	13.854.398	47.973.534
Total	721.587.259	361.481.393	-	(798.271.182)	-	13.854.398	298.651.868

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 11 de la memoria consolidada del ejercicio 2021). 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.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, a cierre del ejercicio 2022, las sociedades que conforman el Grupo Albirana cumplirán con los requisitos de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos) y con el requisito de rentas procedentes del arrendamiento (test de rentas), reponiendo así la causa de incumplimiento del ejercicio terminado a fecha 31 de diciembre de 2021, tal y como dispone el artículo 13.e) de la Ley SOCIMI. Por su parte, a fecha 31 de diciembre de 2021, si bien el Grupo Albirana no cumplió con el requisito de inversión del 80% de los activos destinados al alquiler (test de activos), sí que cumplió con el requisito de rentas procedentes del arrendamiento (test de rentas).

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 2022 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2022 y 30/06/2022	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2021 y 30/06/2021
Álava	-	882
Alicante	17.701	114.725
Almería	5.803	48.697
Badajoz	281	1.682
Baleares	2.566	22.363
Barcelona	3.517.882	8.459.503
Burgos	-	2.667
Cádiz	15.997	52.330
Castellón	32.209	122.531
Cuenca	-	338
Gerona	69.731	339.300
Granada	-	6.328
Guadalajara	-	5.650
Huelva	-	2.119
Huesca	-	2.681
Jaén	-	1.250
La Rioja	-	602
Las Palmas	-	3.978
Lérida	9.547	110.122
Madrid	481.593	1.248.536
Málaga	12.687	87.084
Murcia	13.321	127.805
Navarra	5.117	8.165
Salamanca	-	150
Santa Cruz de Tenerife	6.419	26.898
Segovia	-	2.237
Sevilla	6.753	28.528
Tarragona	121.234	644.969
Toledo	2.251	13.738
Valencia	60.533	472.544
Valladolid	-	1.370
Zaragoza	4.501	65.250
Total	4.386.126	12.025.022

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 2022 y el 30 de junio de 2021 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Reparaciones y conservación	1.693.657	4.345.865
Servicios de profesionales independientes	6.634.619	9.688.487
Primas de seguros	62.530	62.531
Servicios bancarios y similares	58.475	136.895
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	464.245	852.486
Suministros	123.244	214.818
Otros servicios	1.140.712	2.448.163
Total Servicios exteriores	10.177.482	17.749.245
Tributos	1.370.919	3.084.117
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(311.675)	(416.403)
Otros gastos de gestión corriente	511.366	1.239.176
Total Otros gastos de explotación	11.748.092	21.656.135

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 2022, el Grupo Albirana ha revertido correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 312 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 (416 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 2022, 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 2022				30 de junio de 2021			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios-	3.733.422	652.704	-	4.386.126	9.652.868	2.372.154	-	12.025.022
Prestación de servicios	3.733.422	652.704	-	4.386.126	9.652.868	2.372.154	-	12.025.022
Otros ingresos de explotación	253.587	38.614	14.879	307.080	143.195	45.586	176.472	365.253
Otros gastos de explotación-	(4.006.518)	(468.132)	(7.273.442)	(11.748.092)	(5.487.327)	(1.947.407)	(14.221.401)	(21.656.135)
Servicios exteriores	(3.762.666)	(447.234)	(5.967.582)	(10.177.482)	(5.171.222)	(1.968.109)	(10.609.914)	(17.749.245)
Tributos	(461.980)	(45.058)	(863.881)	(1.370.919)	(709.080)	(102.850)	(2.272.187)	(3.084.117)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	278.700	32.975	-	311.675	332.120	84.283	-	416.403
Otros gastos de gestión corriente	(60.572)	(8.815)	(441.979)	(511.366)	60.855	39.269	(1.339.300)	(1.239.176)
Amortización del inmovilizado	(3.496.879)	(554.132)	-	(4.051.011)	(6.687.298)	(1.817.454)	-	(8.504.752)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	(7.708.928)	6.133.493	821.661	(753.774)	(6.987.112)	(1.441.945)	989.095	(7.439.962)
Deterioros y pérdidas	(2.752.162)	(953.378)	821.661	(2.883.879)	(9.124.357)	(1.943.360)	989.095	(10.078.622)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(4.956.766)	7.086.871	-	2.130.105	2.137.245	501.415	-	2.638.660
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(11.225.316)	5.802.547	(6.436.902)	(11.859.671)	(9.365.674)	(2.789.066)	(13.055.834)	(25.210.574)
Ingresos financieros	-	-	102	102	-	-	11.021	11.021
Gastos financieros-	-	-	(2.942.155)	(2.942.155)	-	-	(7.019.389)	(7.019.389)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(2.817.556)	(2.817.556)	-	-	(6.945.218)	(6.945.218)
Por deudas con terceros	-	-	(124.599)	(124.599)	-	-	(74.171)	(74.171)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(2.942.053)	(2.942.053)	-	-	(7.008.368)	(7.008.368)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)	(9.365.674)	(2.789.066)	(20.064.202)	(32.218.942)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2021.

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 2022 y a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2022

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco, S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	4.696.052	4.696.052
Repercusión de costes financieros	2.647.436	-	2.647.436
Total	2.647.436	4.696.052	7.343.488

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2021

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco, S.à r.l	Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
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

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 2022 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 2022

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
		Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	
Alcmena Midco S.à r.l	155.874.419	5.294.577	26.267	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	3.370.030	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	2.415.559	2.542
Total	155.874.419	8.664.607	26.267	2.415.559	2.542

31 de diciembre 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	Créditos a corto plazo
Alcmena Midco S.à r.l.	199.543.089	5.294.577	118.979	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	-	3.197.030	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.838.194	2.276.465
Total	199.543.089	8.491.607	118.979	3.838.194	2.276.465

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 260 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 y 381 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 156 millones de euros al 30 de junio de 2022 (200 millones de euros a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 asciende a 2.647 miles de euros (6.226 miles de euros al 30 de junio de 2021) (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 2022 y el 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2022 y 30/06/2022	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2021 y 30/06/2021
Repercusión de costes financieros	170.120	709.320
Total	170.120	709.320

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2022

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	27.083.441	27.833.781	128.101
Total	27.083.441	27.833.781	128.101

31 de diciembre 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	51.135.245	39.121.219	241.729
Total	51.135.245	39.121.219	241.729

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido adquisiciones de activos mediante cesión. Por su parte durante el ejercicio 2021 se produjeron adquisiciones de activos mediante cesión por importe de 311 miles de euros.

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 64.247 miles de euros a 30 de junio de 2022 (109.105 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 55.045 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (90.498 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Registrados en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo" por importe de 27.083 miles de euros y 27.962 miles de euros, respectivamente (51.135 miles de euros y 39.363 miles de euros en el ejercicio 2021). 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 2022

	Euros				Total
	Corto plazo	2023 (*)	2025	2025	
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	27.961.882	16.344.588	10.205.407	533.446	27.083.441
Total	27.961.882	16.344.588	10.205.407	533.446	27.083.441

(*) Incluye únicamente la deuda comprendida entre 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2023.

31 de diciembre de 2021

Deudas	2.022	2.023	2.024	2.025	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	39.362.948	39.094.625	11.136.197	904.423	90.498.193
Total	39.362.948	39.094.625	11.136.197	904.423	90.498.193

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 2022 y el ejercicio 2021 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por dos personas físicas, representadas por un hombre y una mujer, y una persona jurídica, representada 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 2022 y el ejercicio 2021. 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 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, 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 2021 a 287.711 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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), 25 de octubre de 2022

Anexo I

Balance de Situación resumido a 30 de junio de 2022

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE RESUMIDO AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	193.587.324	219.119.235	PATRIMONIO NETO	190.087.426	215.855.707
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio	193.587.324	219.119.235	FONDOS PROPIOS-	190.087.426	215.855.707
	193.587.324	219.119.235	Capital -	9.650.870	9.650.870
			Capital escrutado	9.650.870	9.650.870
			Prima de emisión	172.795.297	172.795.297
			Reservas-	(155.873.770)	(155.873.770)
			Legal y estatutanas	1.468.788	1.468.788
			Otras reservas	(157.342.558)	(157.342.558)
			Acciones en patrimonio propias	(270.600)	(270.600)
			Resultado de ejercicios anteriores	(110.754.290)	(60.467.036)
			Otras aportaciones de accionistas	300.308.200	300.308.200
			Resultado del ejercicio	(25.768.251)	(50.287.254)
ACTIVO CORRIENTE	77.590	68.514	PASIVO CORRIENTE	3.577.488	3.332.042
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	2.543	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.381.030	3.197.030
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	-	491	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar -	196.458	135.012
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	491	Proveedores y Acreeedores varios	192.822	131.350
Periodificaciones a corto plazo	10.375	-	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	3.630	3.630
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	64.672	68.023	Otras deudas con las Administraciones Públicas	6	32
TOTAL ACTIVO	193.664.914	219.187.749	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	193.664.914	219.187.749

Cuenta de Pérdidas y Ganancias resumida del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Euros)

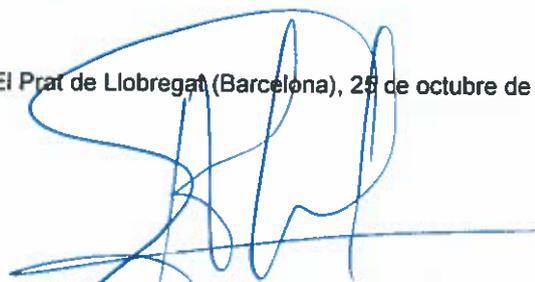
	Enero - Junio 2022 (6 meses)	Enero - Junio 2021 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación -	(236.356)	(266.961)
Servicios exteriores	(236.356)	(266.961)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(236.356)	(266.961)
Gastos financieros	(13)	(35)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros -	(25.531.912)	(25.630.442)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(25.531.912)	(25.630.442)
RESULTADO FINANCIERO	(25.531.925)	(25.630.477)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(25.768.281)	(25.897.438)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(25.768.281)	(25.897.438)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(25.768.281)	(25.897.438)

**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 2022

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 sesión del Consejo de Administración celebrada el 25 de octubre de 2022, con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 29 folios, páginas de la 1 a la 29, han sido visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 25 de octubre de 2022



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