

El Prat de Llobregat, a 27 de abril de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de 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”), Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”, o “Albirana”), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de gestión consolidado.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

Se hace constar que las cuentas anuales individuales y consolidadas antes mencionadas fueron formuladas y firmadas por todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad el pasado 30 de marzo de 2023.

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

Atentamente,

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

El secretario no consejero

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo cuyo valor neto contable asciende a 192 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, una vez considerados los deterioros acumulados registrados por importe de 133 millones de euros (véase Nota 5) de los cuales, se han registrado 27 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio una provisión para riesgos y gastos por importe de 6 millones de euros para hacer frente al desequilibrio patrimonial de determinadas participaciones (véase Nota 5). Dichas participaciones suponen la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2022.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 4.1 de la memoria, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro comparando, principalmente, el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, siendo éste, salvo mejor evidencia, el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas de los costes de venta, las cuales han sido obtenidas de la valoración efectuada por un tercero experto independiente sobre las inversiones inmobiliarias de las sociedades dependientes.

La corrección de valor o, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad y su impacto en el valor recuperable de las participaciones mantenidas.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información facilitados en las Notas 4.1 y 5 de la memoria adjunta, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, la Sociedad presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 3,6 millones de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 3,7 millones de euros, un importe de 3,6 millones de euros, corresponden a saldos con empresas del grupo y otras partes vinculadas (véase Nota 10.2).

En este contexto, tal y como se detalla en la Nota 2.9, los administradores de la Sociedad junto con el administrador único de la sociedad Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l., gestionan la tesorería de la cartera Hércules (véase Nota 1) de forma centralizada y consolidadamente y, en consecuencia, la evaluación de la situación financiera de la Sociedad, se ha realizado a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses de la cartera Hércules, el cual considera determinados volúmenes de actividad. De acuerdo con dicho análisis de la situación financiera y de liquidez, los administradores de la Sociedad estiman que se podrán atender todos los pagos de la Sociedad en los próximos 12 meses.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base a la obtención y evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas, básicamente las correspondientes, a los volúmenes de actividad del grupo al que pertenece la Sociedad, en el presupuesto de tesorería elaborado por los administradores de la Sociedad junto con el administrador único de la sociedad Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.

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

Finalmente, hemos evaluado si en las Notas 2.9 y 10.2 de la memoria adjunta están reflejados los desgloses de información necesarios acerca de la evaluación del principio de empresa en funcionamiento realizada y los saldos con grupo y otras partes vinculadas, conforme al marco normativo de información financiera aplicable, y verificado si la información desglosada es consistente con los presupuestos y análisis realizados por los administradores de la Sociedad.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En consecuencia, durante el ejercicio 2022, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

Tal y como se indica en las Notas 1, 4.2, 8 y 12.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por la Sociedad.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

También hemos evaluado si las Notas 1, 4.2, 8 y 12.4 de la memoria adjunta, contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal especial de las SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 9 y 10 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21.334

27 de abril de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 20/23/08337

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión**

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Euros)

	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO			PATRIMONIO NETO			
ACTIVO NO CORRIENTE			FONDOS PROPIOS-	Nota 6		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo - instrumentos de patrimonio	192.157.234	219.119.235	Capital -		182.483.457	215.855.707
	192.157.234	219.118.235	Capital escrutado		182.483.457	215.855.707
	192.157.234	219.119.235	Prima de emisión		9.650.870	9.650.870
			Reservas-		9.650.870	9.650.870
			Legal y estatutarias		172.795.297	172.795.297
			Otras reservas		(155.873.770)	(155.873.770)
			Acciones en patrimonio propias		1.468.788	1.468.788
			Resultado de ejercicios anteriores		(157.342.558)	(157.342.558)
			Otras aportaciones de accionistas		(270.600)	(270.600)
			Resultado del ejercicio		(110.754.290)	(60.467.036)
					300.308.200	300.308.200
					(33.372.250)	(50.287.254)
			PASIVO NO CORRIENTE			
			Provisiones a largo plazo	Nota 5	6.033.508	-
					6.033.508	-
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes, empresas del Grupo y asociadas	101.122	86.514	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.2	3.741.391	3.332.042
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo - Créditos a empresas	-	491	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores y Acreedores varios		3.571.030	3.197.030
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.441	-	Proveedores, empresas de grupo y asociadas		170.361	135.012
	2.441	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas		166.717	131.350
	98.581	66.023	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 10.2 Nota 7.1	3.630	3.630
	192.258.356	219.187.749			14	32
						219.187.749

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2022

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2022
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación - Servicios exteriores	Nota 9.3	(376.726)	(474.744)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 5	(32.995.509)	(49.812.426)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(33.372.235)	(50.287.170)
Gastos financieros		(15)	(84)
RESULTADO FINANCIERO		(15)	(84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(33.372.250)	(50.287.254)
Impuestos sobre beneficios	Nota 7	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(33.372.250)	(50.287.254)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(33.372.250)	(50.287.254)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(33.372.250)	(50.287.254)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(33.372.250)	(50.287.254)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas por fusión	Acciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	-	(3.402.407)	300.308.200	(57.064.629)	266.413.561
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(50.287.254)	(50.287.254)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(57.064.629)	-	57.064.629	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(270.600)	-	-	-	(270.600)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(270.600)	(60.467.036)	300.308.200	(50.287.254)	215.855.707
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(33.372.250)	(33.372.250)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(50.287.254)	-	50.287.254	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(270.600)	(110.754.290)	300.308.200	(33.372.250)	182.483.467

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL DEL EJERCICIO 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(340.901)	(495.406)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(33.372.250)	(50.287.254)
Ajustes al resultado-		32.995.524	49.812.510
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	26.962.001	49.812.426
- Variación de provisiones		6.033.508	-
- Gastos financieros		15	84
Cambios en el capital corriente -		35.840	(20.578)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		491	8.912
- Acreedores y otras cuentas a pagar		35.349	(36.095)
- Otros activos corrientes		-	6.605
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(15)	(84)
- Pagos de intereses		(15)	(84)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.441)	-
Pagos por inversiones-		(2.441)	-
- Empresas del grupo y asociadas		(2.441)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		374.000	560.969
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	Nota 6.3	-	(270.600)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	(270.600)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		374.000	831.569
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		374.000	831.569
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+III)		30.658	65.563
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		68.023	2.460
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		98.681	68.023

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Empresa

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Con fecha 13 de febrero de 2015, el anterior accionista único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (la "Ley SOCIMI"). Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2015, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2015.

Desde marzo de 2017, la Sociedad cotiza en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB).

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

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad, como sociedad absorbente, y la sociedad Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida, con la consiguiente disolución y extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio social a la sociedad absorbente. La fecha a partir de la cual las operaciones se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad absorbente fue el 1 de enero de 2018. La memoria que formó parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyó la información detallada respecto al proceso de fusión, tal y como requiere la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes (el "Grupo Albirana"), y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio y de la cuenta de pérdidas y ganancias si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. Asimismo, las cuentas consolidadas del Grupo Albirana, al cual pertenece la Sociedad, se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las principales magnitudes financieras son: un patrimonio neto de 120.865 miles de euros a 31 de diciembre del 2022, unas ventas de 8.676 miles de euros y unas pérdidas de 24.973 miles de euros durante ejercicio 2022. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por los accionistas con fecha 4 de julio de 2022 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

La Sociedad está integrada dentro de un grupo de sociedades denominado "Cartera Hércules", encabezado por la sociedad luxemburguesa Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l., que participa directamente en el capital de la sociedad y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. Asimismo, la sociedad dominante última del Grupo Albirana es Blackstone Inc., una sociedad limitada formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de la Sociedad a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 9.2).

Régimen de SOCIMI

Albirana Properties SOCIMI, S.A. se encuentra acogida al régimen SOCIMI regulado por la Ley SOCIMI. Las SOCIMI cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos o participaciones en beneficios procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las acciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
 - Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información (Véase Nota 8). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo. Asimismo, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y grupo de sociedades acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso de este gravamen del 15% se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Al cierre del ejercicio 2022, el Consejo de Administración manifiesta que el Grupo Albirana, del que la Sociedad es la cabecera, cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) El Código de Comercio, la ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y sus Adaptaciones Sectoriales, así como por el Real Decreto 1159/2010, los cuales han sido modificados por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus Adaptaciones Sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera, del estado de cambios en el patrimonio, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 4 de julio de 2022 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

2.3 Cuentas anuales consolidadas

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, que requiere la presentación de cuentas anuales para cada sociedad, las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de la Sociedad y no pretenden presentar las consolidadas de la misma y de sus sociedades dependientes, las cuales se presentan por separado (véase Nota 1).

2.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 24 de febrero de 2022 se ha iniciado el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, aspecto que ha provocado un retraso en la recuperación económica que se venía observando tras dos años marcados por la crisis sanitaria del coronavirus al agravarse las tensiones sobre el suministro y el precio de las materias primas. Con el objetivo de combatir los niveles de inflación alcanzados en el presente ejercicio, los bancos centrales han iniciado un periodo de incremento de los tipos de interés oficiales que ha provocado, a su vez, una ralentización del mercado de inversión a partir del segundo semestre del ejercicio 2022.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 3.640 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes de la Sociedad por importe de 3.741 miles de euros, un importe de 3.575 miles de euros es con sociedades vinculadas (véase Nota 10.2). Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre del 2022 del Grupo Albirana, reflejan un fondo de maniobra negativo por importe de 41.510 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo Albirana por importe de 44.842 miles de euros, un importe de 37.473 miles de euros es con sociedades vinculadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería consolidado aprobado para los próximos doce meses de todas las sociedades de la Cartera Hércules (véase relación de sociedades en Nota 1), dado que la tesorería se gestiona de forma centralizada y consolidadamente. Dicho presupuesto de tesorería contempla, fundamentalmente, determinadas hipótesis de ventas de inmuebles, gastos operativos, amortización de deuda financiera y pago de los intereses financieros. En este sentido, el Administrador Único de Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. y los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta el Grupo Albirana a 31 de diciembre 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca la continuidad de las operaciones de la Sociedad con dicho apoyo financiero.

2.10 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales de 2021.

3. Aplicación del resultado

3.1 Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(33.372.250)
Total	(33.372.250)

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con el marco de información financiera aplicable a la Sociedad descrito en la Nota 2.a, han sido las siguientes:

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable
- b. **Activos financieros a coste:** se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante,

se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente para todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del coste de ventas. En aquellos casos en los que el patrimonio neto, una vez corregido por las plusvalías tácitas, es negativo se registran los correspondientes deterioros de los créditos entregados, si los hubiera, y si aún el valor neto excediese dichos importes se registraría la correspondiente provisión en el pasivo, siempre y cuando exista responsabilidad y compromiso de desembolso por parte del Grupo.

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

Con respecto al impacto sobre el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, impactó en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se vio afectada, por lo que los valoradores consideraron que no podían sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponían que se enfrentaban a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración estaba 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 resaltaban 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 incluyó de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración. Por su parte, en el ejercicio anual terminado

el 31 de diciembre de 2022, el valorador no ha incluido la incertidumbre material en sus valoraciones, dado que estima que el volumen de transacciones y la recuperación del mercado transaccional, ofrecen evidencias de mercado suficientes para sustentar el valor de mercado. Asimismo, las valoraciones al 31 de diciembre de 2022 consideran los efectos de la situación de incertidumbre generada por la invasión de Ucrania.

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

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

Para la determinación de la tasa de descuento, se han clasificado los activos por grupos de unidades homogéneas acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante 2022 han sido entre el 4% y el 8,5% (3,5% y 8% durante 2021) según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2022		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	30,73%	4%	27,90%	3,5%
Grupo B	27,68%	5%	25,59%	4,5%
Grupo C	34,76%	5,5%	36,81%	5%
Grupo D	5,82%	7,5%	7,92%	7%
Grupo E	1,01%	8,5%	1,78%	8%

De este modo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración de los activos de las sociedades participadas ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	407.676	474.381
Valor de tasación - escenario base	409.725	487.609
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	411.773	491.138

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de los activos que se encuentran en las sociedades participadas un 5% a 31 de diciembre de 2022, ello supondría un impacto en la provisión de las inversiones en empresas participadas de, aproximadamente, 8.307 miles de euros de deterioro adicional de inversiones en empresas del Grupo Albirana.

Deterioro

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es estimar el valor razonable de dichos saldos en función de los flujos de efectivo futuros estimados.

Otros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la Sociedad no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.1.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

La deuda financiera se reconoce inicialmente por el importe del valor razonable de la misma, registrándose también los costes en que se haya incurrido para su obtención. En periodos posteriores, la diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, en el caso que la hubiese y fuera significativa, se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método. Ciertas modificaciones en la determinación de los flujos de efectivo pueden no superar este análisis cuantitativo, pero pueden dar lugar también a una modificación sustancial del pasivo financiero, tales como: un cambio de tipo de interés fijo a variable en la remuneración del pasivo financiero, la reexpresión del pasivo financiero a una divisa distinta, entre otros casos.

4.1.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.2 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Adicionalmente, como consecuencia de las modificaciones legislativas introducidas por la Ley 11/2021, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. Dicho gravamen se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado y tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.3 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

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

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado, individualmente, beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio que realiza el Consejo de Administración de la Sociedad para contabilizar la distribución de dividendos recibidos de las sociedades dependientes es, individualmente para cada una de las sociedades, la suma de resultados acumulados de las mismas desde la fecha de toma de control de las mismas. De ser los resultados acumulados positivos y atendiendo a la Consulta 2 del BOICAC 79 del año 2009, para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes se registran como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, por el contrario, los resultados generados individualmente por cada una de dichas sociedades dependientes desde que la Sociedad ostenta el control de la misma fueran negativos, el registro de los dividendos recibidos se contabilizará como una recuperación de la inversión de acuerdo con el criterio establecido en el caso 4 de la Consulta 1 del BOICAC 123/2020.

Las primas de asistencia a la junta general y los gastos necesarios para su celebración se contabilizan en la fecha en que se incurren en la partida «Otros gastos de explotación» dado que el importe de las mismas tiene un carácter puramente compensatorio.

4.4 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

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

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

4.5 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.6 Transacciones con vinculadas

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

4.7 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.9 Estado de flujos de efectivo

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

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran

liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

4.10 Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambio en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios 2022 y 2021. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

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

Por tanto, en este estado se presentan, en su caso:

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

Estado total de cambio en el patrimonio neto

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

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

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

5. Activos financieros

5.1 Desgloses por categorías de valoración de los activos financieros

El valor en libros de los epígrafes "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", e "Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" se clasifica a efectos de valoración en las siguientes categorías al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 (en euros):

Categorías	31/12/2022		31/12/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Activos financieros a coste amortizado:				
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	-	-	491
Activos financieros a coste:				
Instrumentos de Patrimonio	192.157.234	-	219.119.235	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.2)	-	2.441	-	-
Total	192.157.234	2.441	219.119.235	491

5.2 Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas

El saldo y movimiento de participaciones en empresas del Grupo y asociadas, que no cotizan en Bolsa, durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros			
	Saldo inicial	Altas / (Dotación)	(Bajas) / Reversión	Saldo final
Coste:				
Budmac Investments, S.L.U.	113.328.514	13.494.054	(13.494.054)	113.328.514
Lambeo Investments, S.L.U.	13.212.483	3.313.452	(3.313.452)	13.212.483
Treamen Investments, S.L.U.	45.254.023	2.098.952	(2.098.952)	45.254.023
Budmac Investments II, S.L.U.	92.198.607	6.187.268	(6.187.268)	92.198.607
Lambeo Investments II, S.L.U.	17.370.502	2.627.145	(2.627.145)	17.370.502
Treamen Investments II, S.L.U.	44.114.129	-	-	44.114.129
Total coste	325.478.258	27.720.871	(27.720.871)	325.478.258
Deterioro:				
Budmac Investments, S.L.U.	(16.754.398)	(5.708.195)	-	(22.462.593)
Treamen Investments, S.L.U.	(28.206.011)	(2.066.248)	-	(30.272.259)
Budmac Investments II, S.L.U.	(16.600.795)	(17.504.460)	-	(34.105.255)
Lambeo Investments II, S.L.U.	(809.812)	(1.556.976)	-	(2.366.788)
Treamen Investments II, S.L.U.	(43.988.007)	(126.122)	-	(44.114.129)
Total deterioro	(106.359.023)	(26.962.001)	-	(133.321.024)
Total neto	219.119.235	758.870	(27.720.871)	192.157.234

Ejercicio 2021

	Euros			
	Saldo inicial	Altas / (Dotación)	Bajas / (Reversión)	Saldo final
Coste:				
Budmac Investments, S.L.U.	113.328.514	5.575.762	(5.575.762)	113.328.514
Lambeo Investments, S.L.U.	13.212.483	1.688.852	(1.688.852)	13.212.483
Treamen Investments, S.L.U.	45.254.023	-	-	45.254.023
Budmac Investments II, S.L.U.	92.198.607	-	-	92.198.607
Lambeo Investments II, S.L.U.	17.370.502	-	-	17.370.502
Treamen Investments II, S.L.U.	44.114.129	-	-	44.114.129
Total coste	325.478.258	7.264.614	(7.264.614)	325.478.258
Deterioro:				
Budmac Investments, S.L.U.	(7.560.378)	(9.194.020)	-	(16.754.398)
Treamen Investments, S.L.U.	(20.932.897)	(7.273.114)	-	(28.206.011)
Budmac Investments II, S.L.U.	-	(16.600.795)	-	(16.600.795)
Lambeo Investments II, S.L.U.	-	(809.812)	-	(809.812)
Treamen Investments II, S.L.U.	(28.053.322)	(15.934.685)	-	(43.988.007)
Total deterioro	(56.546.597)	(49.812.426)	-	(106.359.023)
Total neto	268.931.661	(42.547.812)	(7.264.614)	219.119.235

Bajas

Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad, en calidad de Socio Único de las sociedades participadas Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Treamen Investments, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U. y Lambeo Investments II, S.L.U., aprobó la distribución de dividendos por importe de 13.494.054 euros, 3.313.452 euros, 2.098.952 euros, 6.187.268 euros y 2.627.145 euros, respectivamente. Atendiendo a los criterios indicados en la Nota 4.3, dicha distribución de dividendos ha sido registrada como una recuperación de la inversión.

Altas

Asimismo, con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad, en calidad de Socio Único de las sociedades participadas Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Treamen Investments, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U. y Lambeo Investments II, S.L.U., realizó una aportación no dineraria de socios del derecho de crédito que la Sociedad mantenía frente a dichas sociedades como consecuencia de la aprobación de la distribución de los dividendos anteriormente mencionada.

Deterioros

En la determinación del valor razonable de las sociedades dependientes se ha considerado el valor patrimonial más las plusvalías tácitas netas de los costes de venta de dichas sociedades dependientes. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, el Consejo de Administración de la Sociedad ha considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado mediante el método descrito en la Nota 4.1.1. En base a lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar una dotación del deterioro derivado de una reducción de las valoraciones de los activos de las sociedades participadas por importe de 26.962 miles de euros (49.812 miles de euros en el ejercicio 2021). Adicionalmente, la Sociedad ha registrado 6.034 miles de euros en el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto para hacer frente al desequilibrio patrimonial de determinadas participaciones.

Las empresas del Grupo y asociadas, así como la información relacionada con las mismas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, son las siguientes:

Ejercicio 2022

Razón social	Auditor	% Participación		Euros									
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Total Patrimonio Neto	Distribución de dividendos	Resultado de explotación	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Valor Neto Contable
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	73.932.017	(2.255.888)	73.415.099	(13.494.054)	(2.101.696)	113.328.514	(5.708.195)	(22.462.593)	90.865.921
Lambeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	11.160.526	88.619	11.405.302	(3.313.452)	77.240	13.212.483	-	-	13.212.483
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.969	13.599.584	(1.059.761)	13.169.792	(2.098.952)	(1.026.736)	45.254.023	(2.066.248)	(30.272.259)	14.981.764
Budmac Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	41.890.948	(14.843.831)	27.050.117	(6.187.268)	(10.984.019)	92.198.607	(17.504.460)	(34.105.255)	58.093.352
Lambeo Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	12.180.982	(1.354.148)	10.829.834	(2.627.145)	(979.541)	17.370.502	(1.556.976)	(2.366.788)	15.003.714
Treamen Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	(5.296.077)	(5.343.556)	(10.636.633)	-	(4.114.415)	44.114.129	(126.122)	(44.114.129)	-
Total										325.478.258	(26.962.001)	(133.321.024)	192.157.234

Ejercicio 2021

Razón social	Auditor	% Participación		Euros									
		Directa	Indirecta	Capital	Reservas/y resto de Patrimonio Neto	Resultado	Total Patrimonio Neto	Distribución de dividendos	Resultado de explotación	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Valor Neto Contable
Budmac Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	1.738.970	60.437.963	13.494.054	75.670.987	5.575.762	(2.135.892)	113.328.514	(9.194.020)	(16.754.398)	96.574.116
Lambeo Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	156.157	7.847.074	3.313.452	11.316.683	1.688.852	765.292	13.212.483	-	-	13.212.483
Treamen Investments, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	629.969	11.374.638	2.224.946	14.229.553	-	(1.983.601)	45.254.023	(7.273.113)	(28.206.010)	17.048.013
Budmac Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	35.703.080	6.187.868	41.893.948	-	(12.736.275)	92.198.607	(16.600.796)	(16.600.796)	75.597.811
Lambeo Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	9.553.237	2.627.745	12.183.982	-	(823.854)	17.370.502	(609.812)	(609.812)	16.560.690
Treamen Investments II, S.L.U.	Deloitte, S.L.	100%	-	3.000	(2.447.067)	(2.849.010)	(5.293.077)	-	(9.186.665)	44.114.129	(15.934.685)	(43.988.007)	126.122
Total										325.478.258	(49.812.426)	(106.359.023)	219.119.235

Las empresas del grupo Budmac Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Treamen Investments, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U., Lambeo Investments II, S.L.U. y Treamen Investments II, S.L.U. tienen por actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El domicilio social de todas las sociedades dependientes se encuentra en El Prat de Llobregat (Barcelona).

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

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo al que pertenece, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

5.3.1 Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Las cuentas a cobrar de clientes de la compañía no están garantizadas mediante seguros de crédito.

En base a la experiencia adquirida en ejercicios pasados y a la solvencia demostrada hasta la fecha por dicha cartera recurrente, la Dirección de la Sociedad estima que la misma goza de una alta calidad crediticia y por tanto no se estiman deterioros de valor significativos, a parte de los ya reconocidos por la Sociedad.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros y el historial saldos de clientes incobrables es prácticamente inexistente.

a) Morosidad

El detalle de la antigüedad del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Euros			
	2022		2021	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	-	-	-	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	491	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	-	-	-	-
Total	-	-	491	-

5.3.2 Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra el balance adjunto, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 10.2.

a) Matriz de vencimientos de los pasivos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros que cuentan con un vencimiento determinado o determinable es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros	
	2023	Total
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	3.571.030	3.571.030
Acreedores comerciales:		
Proveedores y Acreedores varios	166.717	166.717
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	3.630	3.630
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	14
Total	3.741.391	3.741.391

Ejercicio 2021

	Euros	
	2022	Total
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	3.197.030	3.197.030
Acreedores comerciales:		
Proveedores y Acreedores varios	131.350	131.350
Proveedores, empresas de grupo y asociadas	3.630	3.630
Otras deudas con las Administraciones Públicas	32	32
Total	3.332.042	3.332.042

b) Matriz de vencimientos de los activos

El detalle por vencimientos de los activos financieros que cuentan con un vencimiento determinado o determinable es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y Sigüientes	
Deudores comerciales:						
Créditos con empresas del Grupo y asociadas	2.441	-	-	-	-	2.441
Total	2.441	-	-	-	-	2.441

Ejercicio 2021

	Euros					
	2022	2023	2024	20205	2026 y Siguintes	Total
Deudores comerciales:						
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	491	-	-	-	-	491
Total	491	-	-	-	-	491

5.3.3 Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad con empresas del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. No obstante, el impacto no sería significativo. Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad concentra casi todas sus transacciones dentro de la Unión Europea.

5.3.4 Riesgo de cambio climático

La Sociedad y el Grupo en el que se integra, ha integrado en su código de conducta unas medidas en relación con la protección del medioambiente entre las que se encuentran, el objetivo de mantener un enfoque preventivo que favorece el medioambiente, poner en marcha iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Consejo de Administración no ha estimado impactos relevantes en los estados financieros de la Sociedad.

6. Patrimonio neto y fondos propios

6.1 Capital social y prima de emisión

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad asciende a 9.650.870 euros, constituido por 9.650.870 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es Almena (REIT) Holdco S.à r.l. con una participación del 99,34. No existen contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 10.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, los siguientes fondos de inversión ostentan una participación indirecta en el capital de la Sociedad superior al 5%: Blackstone Real Estate Partners Europe IVNQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VII.F-NQ L.P., BTO Hercules Holdings L.P. y SOF Investments S.à r.l. con un 62,18%, 6,52%, 7,95% y 7,95%, respectivamente.

En la actualidad, el 99,34% de las acciones se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmerna Pledgeco II Borrower S.C.S., empresa del grupo al que pertenece el Grupo Albirana, y una entidad de crédito.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB).

6.2 Reserva legal

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

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 esta reserva se encontraba parcialmente constituida.

6.3 Acciones propias

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle (en euros):

	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 Enajenación (Euros)
Acciones propias	8.335	270.600	32,47	270.600	-	-

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

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

7.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	Acreedores	
	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública por IRPF	14	32
Total	14	32

7.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2022

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(33.372.250)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Diferencias permanentes:			
Deterioro de participaciones	32.995.509	-	32.995.509
Diferencias temporales:			
Provisiones gastos	68.357	-	68.357
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(308.384)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(308.384)

Ejercicio 2021

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(50.287.254)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Diferencias permanentes:			
Deterioro de participaciones	49.812.426	-	49.812.426
Diferencias temporales:			
Provisiones gastos	-	(21.693)	(21.693)
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(496.521)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(496.521)

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

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

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

7.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación, susceptibles de ser comprobados fiscalmente. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales se ven ampliados en 78 días adicionales, salvo para aquellos plazos que, sin tener en cuenta la suspensión, finalizaran antes del día 1 de julio de 2021.

7.4 Dividendos recibidos

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado, individualmente, beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio que realiza el Consejo de Administración de la Sociedad para contabilizar la distribución de dividendos recibidos de las sociedades dependientes es, individualmente para cada una de las sociedades, la suma de resultados acumulados de las mismas desde la fecha de toma de control de las mismas. De ser los resultados acumulados positivos y atendiendo a la Consulta 2 del BOICAC 79 del año 2009, para las entidades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes se registran como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, por el contrario, los resultados generados individualmente por cada una de dichas sociedades dependientes desde que la Sociedad ostenta el control de la misma fueran negativos, el registro de los dividendos recibidos se contabilizará como una recuperación de la inversión de acuerdo con el criterio establecido en el caso 4 de la Consulta 1 del BOICAC 123/2020.

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

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

Descripción	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.	767 euros de resultados negativos generados en el ejercicio de 2 meses y 23 días finalizado el 31 de diciembre de 2014.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley <ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015. (7.135.521) euros del resultado del ejercicio de 2016. 6.676.092 euros del resultado del ejercicio de 2017, como se indicó, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. 6.108.470 euros del resultado del ejercicio de 2018, como se ha indicado, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. 1.903.317 euros del resultado del ejercicio de 2019, como se ha indicado, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. (57.064.629) euros del resultado del ejercicio de 2020. (50.287.254) euros del resultado del ejercicio de 2021.	(9.485.214) euros del resultado del ejercicio de 2015. (7.135.521) euros del resultado del ejercicio de 2016. 6.676.092 euros del resultado del ejercicio de 2017, como se indicó, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. 6.108.470 euros del resultado del ejercicio de 2018, como se ha indicado, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. 1.903.317 euros del resultado del ejercicio de 2019, como se ha indicado, provienen de la reversión de un deterioro que no es considerado como renta fiscal. (57.064.629) euros del resultado del ejercicio de 2020.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012). Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15% Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 	N/A	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo 15%. 	N/A	N/A

<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%. 		
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	N/A	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<p>Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. 	<p>Adquisición de las participaciones en las sociedades siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments, S.L.U.: 13 de febrero de 2015. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Budmac Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Lambeo Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016. - 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Treamen Investments II, S.L.U.: 28 de julio de 2016.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	<p>El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5).</p> <p>Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 90.865.921 euros.</p> <p>Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.483 euros y 13.212.483 euros.</p> <p>Treamen Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 14.981.764 euros.</p> <p>Budmac Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 92.198.607 euros y 58.093.352 euros.</p> <p>Lambeo Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 17.370.502 euros y 15.003.714 euros.</p> <p>Treamen Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 44.114.129 euros y 0 euros.</p>	<p>El Valor bruto contable de las participaciones es el siguiente (véase Nota 5).</p> <p>Budmac Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 113.328.514 euros y 96.574.116 euros.</p> <p>Lambeo Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 13.212.483 euros y 13.212.483 euros.</p> <p>Treamen Investments, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 45.254.023 euros y 17.048.012 euros.</p> <p>Budmac Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 92.198.607 euros y 75.597.812 euros.</p> <p>Lambeo Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 17.370.502 euros y 16.560.690 euros.</p> <p>Treamen Investments II, S.L.U. Valor bruto y neto de la participación: 44.114.129 euros y 126.122 euros.</p>
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

9. Ingresos y gastos

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha devengado importe alguno correspondiente al Importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021 (véanse Notas 4.7 y 5).

9.2 Gasto de personal

La Sociedad no tiene personal propio.

La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2022 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 15 miles de euros, aproximadamente (15 miles de euros en el ejercicio 2021) (véase Nota 10.1).

9.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio 2022 y 2021 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	292.716	342.667
Primas de seguros	-	5.175
Servicios bancarios y similares	5.468	6.128
Otros servicios	78.542	120.774
Total Servicios exteriores	376.726	474.744
Total Otros gastos de explotación	376.726	474.744

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

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo Albirana, multigrupo y asociadas y partes vinculadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

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

Ejercicio 2021

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

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

La Sociedad realiza todas sus operaciones con sociedades del grupo y vinculadas a valores de mercado. Los consejeros de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

10.2 Saldos con empresas del grupo

El detalle de saldos realizados con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas y partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Sociedades	Euros		
	Activo No Corriente	Pasivo No Corriente	
	Créditos a corto plazo	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	-	3.560.030	-
Budmac Investments II, S.L.U.	-	11.000	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	2.441	-	3.630
Total	2.441	3.571.030	3.630

Ejercicio 2021

Sociedades	Euros	
	Pasivo No Corriente	
	Deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	3.197.030	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	3.630
Total	3.197.030	3.630

10.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

La Sociedad no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2022 y 2021. De igual forma, el Consejo de

Administración no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y 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 consejeros de la Sociedad, son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1) que no deben considerarse como retribución derivada de su cargo como consejero de la Sociedad ya que éste es gratuito.

Al cierre del ejercicio 2022 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración está formado por una persona jurídica, representada por un hombre, y dos personas físicas, representadas por un hombre y una mujer, respectivamente.

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral de la Sociedad (véase Nota 9.3) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 348 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

10.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración

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

11. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

12. Otra información

12.1 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

	Euros	
	Honorarios correspondientes a Deloitte, S.L. o empresa de la misma Red	
	2022	2021
Servicios de auditoría	21.260	19.682
Servicios distintos de la auditoría:		
- Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
- Otros servicios de verificación	70.000	78.234
- Servicios fiscales	-	-
- Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	91.260	97.916

12.2 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	45	45
Ratio de las operaciones pagadas	45	45
Ratio de las operaciones pendientes de pago	33	48
	Miles de euros	
Total pagos realizados	358	548
Total pagos pendientes	36	40

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

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

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

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022	2021
Volumen monetario (miles de euros)	302	455
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	84%	83%
Número de facturas	66	98
Porcentaje sobre el total de facturas	83%	82%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

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

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como líneas de crédito (Nota 10).

Riesgo de mercado

La tesorería de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En relación a la deuda financiera de la Sociedad, ésta se financia con deudas con empresas del Grupo con un tipo de interés fijo.

12.4 Información sobre otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 8) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte del Consejo de Administración (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, el Consejo de Administración, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2022.

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

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

12.5 Modificación o resolución de contratos

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

13. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2022 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023



Albirana Properties SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

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

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Con fecha 13 de febrero de 2015, el anterior accionista único decidió que la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley SOCIMI. Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2015, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2015.

Desde marzo de 2017, la Sociedad cotiza en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB).

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

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

Contexto económico español en el ejercicio 2022. Situación del sector inmobiliario en 2022 y previsiones para 2023:

Tras el gran impacto que padeció la economía española en el año 2020 debido a la crisis del Covid 19, en la que el PIB anual cayó un 11% y la posterior recuperación observada en el año 2021 (+5.5%), en el año 2022 se ha producido una consolidación de la recuperación del PIB con una estimación avanzada del crecimiento anual también del 5.5%, con mayor intensidad en los 2 primeros trimestres del año (+6.9% y +7.8%) y con menor intensidad en los 2 últimos trimestres (+4.8% y +2.7%)

En el mercado inmobiliario residencial, las transacciones y precios experimentaron un buen comportamiento, las transacciones para el total del año 2022 ascendieron a 717.558, un 6.4% más que el total de transacciones de 2021. El volumen alcanzado en 2022 es el mayor desde el año 2007.

En cuanto a los precios, la evolución interanual fue positiva en los 4 trimestres del año, registrando un aumento de los precios comparados con el mismo trimestre del año anterior del 8.5%, 8.0%, 7.6% y 5.5% respectivamente.

Durante el 2023 se prevé que pueda producirse un ajuste en el número de transacciones, pero ello no debe producir un ajuste de los precios gracias a la fortaleza del mercado residencial y a la escasa oferta en el mercado. En el contexto actual con inflación superior a la registrada en los últimos años, creemos que la vivienda continúa siendo un *asset class* de primer nivel para proteger a los inversores ante aumentos de inflación.

Evolución del negocio durante 2022 y evolución previsible:

Efectos en el sector Inmobiliario

En los últimos años se ha registrado un volumen controlado de nuevas viviendas en el mercado, con una media de 101.949 nuevas viviendas visadas/año en los últimos 5 años, muy lejos de la actividad registrada en etapas anteriores, como en el período 2003-2007 donde se registró una media de 714.005 viviendas visadas/año. Este nivel de actividad ha mantenido un nivel bajo de oferta en el mercado. Este factor, unido a la considerable necesidad de vivienda para los próximos años, donde el INE proyecta un aumento de la población de 4 millones de habitantes para los próximos 15 años, sitúa al mercado residencial como un sector de gran fortaleza, donde los precios pueden resistir momentos de incertidumbre con solvencia. En este año 2022, pese al considerable aumento de los tipos de interés, se han registrado más de 700.000 transacciones de vivienda, el mayor número de transacciones en los últimos 15 años.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana vendió 542 inmuebles a terceros. A 31 de diciembre de 2022 sus activos alquilados ascendieron a 1.730.

El resultado consolidado a diciembre de 2022 ha sido negativo (24.973.128) euros, mientras que el resultado individual de la Sociedad ha sido negativo (33.372.250) euros.

Actividad de la entidad

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

Plantilla

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

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2022, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2022, la Sociedad no ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Instrumentos financieros

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha contratado instrumentos de cobertura de tipos de interés.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante 2022 se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 45 días, con un ratio de operaciones pagadas de 45 días y un ratio de operaciones pendientes de pago de 33 días.

Riesgos e incertidumbres

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Riesgo de mercado

La tesorería de la Sociedad está expuesta al tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Riesgo fiscal

La Sociedad es cabecera del Grupo Albirana y tanto la Sociedad como sus filiales están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte del consejo de administración (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas

empresas. En este sentido, el Consejo de Administración, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan a 31 de diciembre de 2022.

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

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

Hechos Posteriores

No se han producido otros hechos posteriores a 31 de diciembre de 2022 que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023

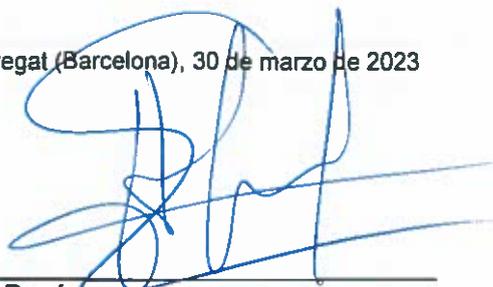


Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales individuales y el informe de gestión han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI S.A., en su reunión del 30 de marzo de 2023, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichos documentos, que están extendidos en 41 folios, páginas de la 1 a la 41, han sido visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023



Miguel Acosta Ramírez
Secretario no consejero del Consejo de Administración

Albirana Properties
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento situados en España, que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2022 asciende a 341 millones de euros, una vez consideradas las amortizaciones y los deterioros registrados, y que representan el 99% del activo consolidado del Grupo (Nota 7).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.2 de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos evaluado el análisis de sensibilidad realizado por los administradores de la Sociedad dominante y su impacto en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información facilitados en las Notas 5.2 y 7 de la memoria consolidada adjunta, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3.9 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 41,5 millones de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 44,5 millones de euros, un importe de 37,5 millones de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas, con las que, adicionalmente, mantiene un importe de 177 millones de euros registrado en el pasivo no corriente del balance consolidado (véanse Notas 15.2 y 15.3).

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados al respecto han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante en relación a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, en base a la obtención y evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas, básicamente las correspondientes, a los volúmenes de actividad del Grupo, en el presupuesto de tesorería elaborado por los administradores de la Sociedad dominante junto con el administrador único de la sociedad Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

En este contexto, tal y como se detalla en la Nota 3.9, los administradores de la Sociedad dominante junto con el administrador único de la sociedad Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l., gestionan la tesorería de la cartera Hércules (véase Nota 1) de forma centralizada y consolidadamente y, en consecuencia, la evaluación de la situación financiera del Grupo, se ha realizado a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses de la cartera Hércules, el cual considera determinados volúmenes de actividad. De acuerdo con dicho análisis de la situación financiera y de liquidez, los administradores de la Sociedad dominante estiman que se podrán atender todos los pagos del Grupo en los próximos 12 meses.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación con las diferentes sociedades del grupo superior y otras partes vinculadas de los saldos que se desglosan en las notas 15.2 y 15.3 de la memoria consolidada.

Finalmente, hemos evaluado si en las Notas 3.9, 15.2 y 15.3 de la memoria consolidada adjunta están reflejados los desglosos de información necesarios acerca de la evaluación del principio de empresa en funcionamiento realizada y los saldos con las sociedades del grupo superior y otras partes vinculadas, conforme al marco normativo de información financiera aplicable, y verificado si la información desglosada es consistente con los presupuestos y análisis realizados por los administradores de la Sociedad dominante.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En consecuencia, durante el ejercicio 2022, el Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

Tal y como se indica en las Notas 1, 5.6, 13 y 17.4, el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. La Sociedad dominante del Grupo evalúa, al cierre del ejercicio, el cumplimiento de las condiciones del régimen fiscal especial de las SOCIMI considerando, entre otros aspectos, el análisis realizado por un tercero experto independiente contratado por el Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

También hemos evaluado que las Notas 1, 5.6, 13 y 17.4 de la memoria consolidada adjunta, contienen los desgloses necesarios relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal especial de las SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Cumplimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 9 y 10, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Francesc Ganyet Olivé

Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21.334

27 de abril de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 20/23/08336

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2022 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea e Informe de Gestión
Consolidado

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Euros)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	341.173.702	407.677.585	Capital		120.864.620	145.670.294
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	340.992.881	406.120.498	Prima de emisión		9.650.870	9.650.870
		580.821	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)		(176.376.382)	(203.738.597)
				Otras aportaciones de accionistas		(270.600)	(270.600)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		300.308.200	300.308.200
				Resultado del ejercicio		(4.395.267)	(3.920.442)
						(24.973.128)	26.719.336
				PASIVO NO CORRIENTE:		178.798.766	252.710.325
				Otras provisiones a largo plazo		315.367	306.035
				Deudas a largo plazo-		1.203.119	1.729.956
				Otros pasivos financieros	Nota 8	1.203.119	1.729.956
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 15.2 y 15.3	177.280.280	250.678.334
ACTIVO CORRIENTE:		3.331.970	53.878.181	PASIVO CORRIENTE:		44.842.286	63.175.157
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		577.907	2.822.193	Deudas a corto plazo-		338.149	-
Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios	Notas 8 y 9	428.815	1.680.938	Otros pasivos financieros	Nota 8	338.149	-
Deudores		72.898	1.134.200	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.2 y 15.3	35.223.171	47.973.534
Activos por impuesto corriente	Nota 12.1	39.925	1.715	Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar-		9.280.968	15.201.623
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	36.359	25.340	Proveedores y acreedores varios		5.950.282	9.633.538
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 14.2	2.440	2.276.465	Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 15.2	2.249.805	3.838.194
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	443.799	-	Pasivos por impuesto corriente		-	37.758
Periodificaciones a corto plazo		-	69.036	Otros deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	4.761	29.841
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.307.924	48.720.487	Anticipos de clientes		1.076.118	1.482.292
TOTAL ACTIVO		344.505.672	461.585.776	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		344.505.672	461.585.776

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2022

(Euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	8.676.191	19.542.298
Prestación de servicios		8.676.191	19.542.298
Otros ingresos de explotación-		747.677	666.385
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		747.677	666.385
Otros gastos de explotación-	Nota 14.3	(21.481.019)	(38.864.290)
Servicios exteriores		(19.539.804)	(34.698.687)
Tributos		(1.362.847)	(3.035.986)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.1	644.088	1.197.793
Otros gastos de gestión corriente		(1.222.456)	(2.327.430)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(8.070.260)	(15.750.698)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 7	793.695	75.225.262
Deterioros y pérdidas		(2.345.626)	(7.251.211)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		3.139.321	82.478.473
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(19.333.716)	40.818.957
Ingresos financieros		102	18.712
Gastos financieros-		(5.662.101)	(14.063.222)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 15.1 y 15.3	(5.491.489)	(13.854.398)
Por deudas con terceros		(170.612)	(208.824)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(5.661.999)	(14.044.510)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(24.995.715)	26.774.447
Impuestos sobre beneficios		22.587	(55.111)
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(24.973.128)	26.719.336
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(24.973.128)	26.719.336
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 11.5	(24.973.128)	26.719.336
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 11.6	(2,59)	2,77

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2022.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(24.973.128)	26.719.336
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)	(24.973.128)	26.719.336
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(24.973.128)	26.719.336

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2022.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 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 DEL EJERCICIO 2020	9.650.870	172.795.297	1.466.788	(187.342.558)	(177.385.364)	-	300.308.200	(3.402.408)	(26.871.267)	119.221.558
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	26.719.336	26.719.336
Operaciones con acciones propias de la sociedad dominante	-	-	-	-	(26.353.233)	(270.600)	-	-	-	(270.600)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(26.353.233)	-	-	(518.034)	26.871.267	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	9.650.870	172.795.297	1.466.788	(187.342.558)	(203.738.597)	(270.600)	300.308.200	(3.920.442)	26.719.336	145.670.294
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.973.128)	(24.973.128)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	187.454	-	-	-	-	187.454
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	27.194.161	-	-	-	(26.719.336)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	9.650.870	172.795.297	1.466.788	(187.342.558)	(176.376.982)	(270.600)	300.308.200	(4.395.267)	(24.973.128)	120.864.620

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2022

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(20.956.777)	(114.728.989)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(24.995.715)	26.774.447
Ajustes al resultado:		12.303.808	(46.947.259)
- Amortización del inmovilizado	Nota 7	8 070 260	15 750 698
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias	Nota 7	2 345 628	7 251 211
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales		(644 088)	(1 197 793)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 7	(3 139 321)	(82 476 473)
- Gastos financieros	Nota 15.1	5 662 101	14 063 222
- Ingresos financieros		(102)	(18 712)
- Otras provisiones		9 332	(319 412)
Cambios en el capital corriente		(2.602.871)	(6.615.440)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2 910 961	2 589 747
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(6 026 307)	(7 250 913)
- Otros activos corrientes		59 036	10 749
- Otros activos y pasivos no corrientes		453 439	(1 965 023)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.661.999)	(87.940.737)
- Pagos de intereses		(5 662 101)	(87 959 449)
- Cobros de intereses terceros		102	18 712
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		60.797.786	144.279.084
Pagos por inversiones		(11.404.981)	(6.529.680)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(11 404 981)	(6 529 680)
Cobros por desinversiones		72.202.767	150.808.764
- Empresas del grupo y asociadas		2 274 025	283 448
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	69 928 742	150 525 316
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(86.253.672)	9.457.435
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(270.600)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11.7	-	(270 600)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(86.253.672)	9.728.035
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.2	107 864 164	361 481 393
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 15.2	(194 117 836)	(351 753 358)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(46.412.663)	39.007.530
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48 720 487	9 712 957
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2 307 824	48 720 487

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2022.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Información general sobre el Grupo

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, 4ª planta; El Prat de Llobregat, (08820 Barcelona), y con N.I.F. A-87116877. Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en la Nota 2 (en adelante, conjuntamente, el "Grupo" o el "Grupo Albirana") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

Albirana Properties SOCIMI, S.A., es la sociedad cabecera del Grupo Albirana y se constituyó el día 9 de octubre de 2014 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital 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 acta de consignación de decisiones del antiguo accionista único de la Sociedad Dominante elevada a público mediante escritura autorizada el 12 de marzo de 2015 por el notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 543 de su protocolo, se trasladó el domicilio social de la Sociedad Dominante a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. En virtud de las decisiones adoptadas por el antiguo accionista único de la Sociedad Dominante, en fecha 30 de junio de 2015, elevadas a público mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2015 por el mismo Notario, Sr. Roselló, bajo el número 1.552 de su protocolo, la Sociedad Dominante cambió su denominación social a la actual, Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde marzo de 2017.

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.

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

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las 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 formada en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

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

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad Dominante del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera es Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la sociedad dominante del 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. La memoria que formó parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyó la información detallada respecto al proceso de fusión, tal y como requiere la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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 de fecha 30 de marzo de 2022 y aprobadas por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante con fecha 4 de julio de 2022 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

A 31 de diciembre de 2022 y a 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 a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 14.2).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes se encuentran acogidas al régimen SOCIMI, regulado por la Ley SOCIMI. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión.**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
 - Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información (véanse Notas 5.7 y 13). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo para las SOCIMI cotizadas se establece en 5 millones de euros.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo efectivo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo. Asimismo, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y grupo de sociedades acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto de Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autofliquidación e ingreso de este gravamen del 15% se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Al cierre del ejercicio 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que el Grupo Albirana cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Sociedades dependientes, asociadas y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Las sociedades del Grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2022 y 2021, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2022

Sociedad / Domicilio	Actividad	Auditor	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio Neto	Dividendo Recibidos
					Explotación	Neto			
Albrana Properties SOCIMI, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Colizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Deloitte, S.L.	100%	9.650.870	(376.726)	(33.372.250)	206.204.837	182.483.457	-
Budmac Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	1.738.970	(2.101.696)	(2.255.888)	73.932.017	73.415.099	-
Lamboo Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	156.157	77.240	88.619	11.160.526	11.405.302	-
Treamen Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	629.968	(1.026.737)	(1.059.761)	13.599.585	13.169.792	-
Budmac Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(10.984.019)	(14.843.831)	41.890.949	27.050.118	-
Lamboo Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(979.541)	(1.354.148)	12.180.982	10.829.834	-
Treamen Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(4.114.416)	(5.343.556)	(5.296.078)	(10.636.634)	-

31 de diciembre de 2021

Sociedad / Domicilio	Actividad	Auditor	Participación	Capital	Resultado		Resto de Fondos Propios	Total Patrimonio Neto	Dividendo Recibidos
					Explotación	Neto			
Albirana Properties SOCIMI, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Deloitte, S.L.	100%	9.650.870	(474.744)	(50.287.254)	256.492.091	215.855.707	-
Budmac Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	1.738.970	(2.135.891)	13.494.054	60.437.963	75.670.987	-
Lambeo Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	156.157	765.293	3.313.452	7.847.074	11.316.683	-
Treamen Investments, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	629.968	(1.983.602)	2.224.946	11.374.639	14.229.553	-
Budmac Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(12.736.275)	6.187.868	35.703.081	41.893.949	-
Lambeo Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(823.855)	2.627.745	9.553.238	12.183.983	-
Treamen Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu / El Prat de Llobregat (Barcelona)	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Deloitte, S.L.	100%	3.000	(9.186.666)	(2.849.010)	(2.447.068)	(5.293.078)	-

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2022 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

Por su parte, con fecha 8 de noviembre de 2021 las sociedades dependientes (Budmac Investments, S.L.U., Treamen Investments, S.L.U., Lambeo Investments, S.L.U., Budmac Investments II, S.L.U., Treamen Investments II, S.L.U. y Lambeo Investments II, S.L.U.) adquirieron por importe de 5 miles de euros la totalidad de las participaciones sociales de Enirod Properties 2021, S.L.U, por lo que dicha sociedad entró en el perímetro de consolidación del Grupo Albirana en la citada fecha.

Asimismo, en unidad de acto, con fecha 8 de noviembre de 2021, las antedichas sociedades realizaron sendas aportaciones de activos inmobiliarios cuyo valor neto contable ascendía a 296.258 miles de euros por su valor razonable, esto es, 360.967 miles de euros. Finalmente, en esa misma fecha, las sociedades dependientes enajenaron la totalidad de las participaciones sociales de Enirod Properties 2021, S.L.U. a favor de la sociedad vinculada Aulida Properties, S.L.U. por importe de 360.972 miles de euros, generando un resultado por enajenación de dichos instrumentos financieros por importe de 65.200 miles de euros que ha sido registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al grupo

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

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2022, así como de los resultados consolidados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes sociedades dependientes integradas en el Grupo, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión de fecha 30 de marzo de 2023.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas 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 adecuar éstos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

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

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

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas. Las siguientes normas han sido aplicadas en estas cuentas anuales consolidadas 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 (publicado 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 (publicado 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	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	1 de enero de 2022

Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato (publicado en mayo de 2020)	que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	
Mejoras a las NIIF Ciclos 2018-2020 (publicado 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

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, 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 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
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 junio de 2020)	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
Nuevas normas:		
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 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 y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024

con covenants (publicada en enero de 2020)		
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (publicada en mayo de 2020)	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha considerado la aplicación anticipada de las normas e interpretaciones antes detalladas y, en cualquier caso, su aplicación será objeto de consideración por parte del Grupo Albirana una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo Albirana.

3.3 Moneda de presentación y funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser esta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

3.4 Responsabilidad de la información y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas con base en información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.9).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.2).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.2).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).

- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

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

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

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, 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 adjuntos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 24 de febrero de 2022 se ha iniciado el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, aspecto que ha provocado un retraso en la recuperación económica que se venía observando tras dos años marcados por la crisis sanitaria del coronavirus al agravarse las tensiones sobre el suministro y el precio de las materias primas. Con el objetivo de combatir los niveles de inflación alcanzados en el presente ejercicio, los bancos centrales han iniciado un periodo de incremento de los tipos de interés oficiales que ha provocado, a su vez, una ralentización del mercado de inversión a partir del segundo semestre del ejercicio 2022.

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 41.510 miles de euros (9.297 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2021), si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo Albirana por importe de 44.842 miles de euros, un importe de 37.473 miles de euros es con sociedades vinculadas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado la situación de liquidez a partir del presupuesto de tesorería consolidado aprobado para los próximos doce meses de todas las sociedades de la Cartera Hércules (véase relación de sociedades en la Nota 1), dado que la tesorería se gestiona de forma centralizada y consolidadamente. Dicho presupuesto de tesorería contempla, fundamentalmente, determinadas hipótesis de ventas de inmuebles, gastos operativos, amortización de deuda financiera y pago

de los intereses financieros. En este sentido, el Administrador Único de Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. y los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al desajuste financiero que presenta el Grupo Albirana a 31 de diciembre 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 cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de los accionistas es la siguiente:

	Euros
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(33.372.250)
Total	(33.372.250)

Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como por las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

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

Homogeneización de partidas.

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

Los principios de consolidación más importantes aplicados son los siguientes:

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

Integración global:

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

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

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

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

5.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	8

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

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

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la 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 durante 2022 han sido entre el 4% y el 8,5% (3,5% y 8% durante 2021) según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2022		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	30,73%	4%	27,90%	3,5%
Grupo B	27,68%	5%	25,59%	4,5%
Grupo C	34,76%	5,5%	36,81%	5%
Grupo D	5,82%	7,5%	7,92%	7%
Grupo E	1,01%	8,5%	1,78%	8%

Con respecto al impacto sobre el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la aparición del Coronavirus COVID-19, declarada como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, impactó en los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se vio afectada, por lo que los valoradores consideraron que no podían sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. Los valoradores exponían que se enfrentaban a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración estaba 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 resaltaban 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 incluyó de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración. Por su parte, en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, el valorador no ha incluido la incertidumbre material en sus valoraciones, dado que estima que el volumen de transacciones y la recuperación del mercado transaccional, ofrecen evidencias de mercado suficientes para sustentar el valor de mercado. Asimismo, las valoraciones al 31 de diciembre de 2022 consideran los efectos de la situación de incertidumbre generada por la invasión de Ucrania.

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de un 5% a 31 de diciembre de 2022, ello supondría un impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022 de, aproximadamente, 5.171 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias.

5.3 Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento se contabilizan en base a la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, salvo en aquellos casos en que el contrato se refiera a un activo de bajo valor o el plazo del contrato sea de un año o menos, el arrendatario deberá:

1. Reconocer un pasivo financiero equivalente al valor actual de los pagos fijos a realizar durante el plazo del arrendamiento descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.
2. Reconocer en el balance de situación consolidado un activo por el derecho de uso del activo correspondiente, que se valorará tomando como referencia el importe del pasivo financiero asociado, y al que se añadirán los gastos directos incurridos para realizar el contrato, los pagos que se hayan realizado por anticipado, así como los costes de desmantelamiento futuros.

3. Reflejar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada la amortización del activo reconocido y la carga financiera anual asociada al pasivo financiero (juntos, estos dos componentes reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el gasto de arrendamiento asociado a los pagos fijos). La vida útil de estos activos se determina de acuerdo con la duración o vigencia de los correspondientes contratos de arrendamiento.
4. Reflejar, tanto en el balance de situación consolidado como en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el efecto impositivo asociado a la diferencia existente entre los criterios de la NIIF 16 y los aplicables a efectos fiscales.

En aquellos casos en que los contratos de arrendamiento hayan sido asumidos en el contexto de una combinación de negocios, el pasivo por arrendamiento se valorará por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición del negocio. El activo por derecho de uso se registrará por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Los activos asociados a los derechos de uso estarán sujetos a las correspondientes pruebas de deterioro, al igual que el resto de los activos de vida útil definida.

En relación con el estado de flujos de efectivo, los pagos de efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento se clasificarán dentro del epígrafe "Flujos de efectivo de las actividades de financiación.

En su posición de arrendador, el Grupo Albirana solamente tiene arrendamientos operativos (véase Nota 10). Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

5.4 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

En los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

5.4.1 Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración, que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales. La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

- a. **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente para todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

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

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de las cuentas a cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para las que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada. En este contexto, el Grupo utiliza una matriz de provisiones para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales que considera su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada como proceda de acuerdo con lo establecido en la norma en vigor para estimar las pérdidas crediticias de sus cuentas a cobrar. La información histórica que se obtenga se ajusta considerando variables de mercado y las provisiones sobre las mismas a fecha de cálculo.

5.4.2 Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

El tipo de interés efectivo se utiliza para calcular el coste amortizado de un pasivo financiero y para asignar los gastos por intereses durante el periodo de vida del pasivo financiero a coste amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos en efectivo, incluidos los costes de transacción, durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un periodo más corto.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

5.4.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

5.5 Anticipos a proveedores

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

5.6 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

Adicionalmente, como consecuencia de las modificaciones legislativas introducidas por la Ley 11/2021, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. Dicho gravamen se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado y tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

5.7 Ingresos y gastos

De acuerdo con la NIIF 15, como norma general, el Grupo reconoce los ingresos de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. En cuanto a los ingresos por ejecución y venta de proyectos "llave en mano", estos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Dicho tipo de interés descuenta la estimación prevista de los futuros ingresos a recibir por el activo financiero en cuestión.

Condiciones de arrendamiento específicas

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

En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por el Grupo Albirana no han sido significativas.

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

5.8 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

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

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo, que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de las condiciones establecidas por las NIIF.

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

5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.10 Transacciones con vinculadas

El Grupo Albirana realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 15).

5.11 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

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

5.12 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

En este sentido, se consideran "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la tesorería del Grupo y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

5.13 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

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

5.14 Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambio en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales consolidadas muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2022 y 2021. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo Albirana como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2022 y 2021, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presentan, en su caso:

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

Estado total de cambios en el patrimonio neto

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

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

6. Información por segmento

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se han definido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

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

Conceptos	31 de diciembre de 2022				31 de diciembre de 2021			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otros	Estructurales		Cataluña	Otros	Estructurales	
ACTIVO NO CORRIENTE	286.432.598	51.987.354	2.753.750	341.173.702	336.226.641	66.878.376	4.572.578	407.677.595
Inversiones inmobiliarias-	286.432.598	51.987.354	-	338.419.952	336.226.641	66.878.376	3.015.481	406.120.498
Inversiones inmobiliarias:								
Valor bruto contable	324.081.296	57.807.986	-	381.889.282	372.031.718	73.759.366	-	445.791.084
(Amortización)	(25.768.870)	(3.892.095)	-	(29.660.965)	(22.519.651)	(4.219.333)	-	(26.738.984)
(Deterioro)	(11.879.828)	(1.928.537)	-	(13.808.365)	(13.285.426)	(2.661.657)	-	(15.947.083)
Valor neto contable	286.432.598	51.987.354	-	338.419.952	-	-	3.015.481	3.015.481
Anticipos a proveedores	-	-	2.172.929	2.172.929	336.226.641	66.878.376	3.015.481	406.120.498
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	580.821	580.821	-	-	1.557.097	1.557.097
ACTIVO CORRIENTE	-	-	3.331.970	3.331.970	-	-	53.878.181	53.878.181
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	577.907	577.907	-	-	2.822.193	2.822.193
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	428.815	428.815	-	-	1.660.938	1.660.938
Deudores varios	-	-	72.808	72.808	-	-	1.134.200	1.134.200
Activos por impuesto corriente	-	-	39.925	39.925	-	-	1.715	1.715
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	36.359	36.359	-	-	25.340	25.340
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.440	2.440	-	-	2.276.465	2.276.465
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	443.799	443.799	-	-	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	59.036	59.036
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	2.307.824	2.307.824	-	-	48.720.487	48.720.487
TOTAL ACTIVO	286.432.598	51.987.354	6.085.720	344.505.672	336.226.641	66.878.376	58.450.759	461.555.776

Conceptos	31 de diciembre de 2022				31 de diciembre de 2021			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otros	Estructurales		Cataluña	Otros	Estructurales	
PATRIMONIO NETO	(5.582.741)	(2.535.410)	128.982.771	120.864.620	42.929.055	17.375.379	85.365.860	145.670.294
Capital	-	-	9.650.870	9.650.870	-	-	9.650.870	9.650.870
Prima de emisión	-	-	172.795.297	172.795.297	-	-	172.795.297	172.795.297
Reservas legal y estatutarias	-	-	1.468.788	1.468.788	-	-	1.468.788	1.468.788
Reservas por fusión	-	-	(157.342.558)	(157.342.558)	-	-	(157.342.558)	(157.342.558)
Reservas de consolidación (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	-	-	(176.376.982)	(176.376.982)	-	-	(203.738.597)	(203.738.597)
Otras aportaciones de socios	-	-	300.308.200	300.308.200	-	-	300.308.200	300.308.200
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(4.395.267)	(4.395.267)	-	-	(3.920.442)	(3.920.442)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(5.582.741)	(2.535.410)	(16.854.977)	(24.973.128)	42.929.055	17.375.379	(33.585.098)	26.719.336
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	178.798.766	178.798.766	-	-	252.710.325	252.710.325
Otras provisiones a largo plazo	-	-	315.367	315.367	-	-	306.035	306.035
Deudas a largo plazo	-	-	1.203.119	1.203.119	-	-	1.725.956	1.725.956
Otros pasivos financieros	-	-	1.203.119	1.203.119	-	-	1.725.956	1.725.956
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	177.280.280	177.280.280	-	-	250.678.334	250.678.334
PASIVO CORRIENTE	-	-	44.842.286	44.842.286	-	-	63.175.157	63.175.157
Deudas a corto plazo	-	-	338.149	338.149	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	338.149	338.149	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	35.223.171	35.223.171	-	-	47.973.534	47.973.534
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	9.280.966	9.280.966	-	-	15.201.623	15.201.623
Proveedores y acreedores	-	-	5.950.282	5.950.282	-	-	9.833.538	9.833.538
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	2.249.805	2.249.805	-	-	3.838.194	3.838.194
Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	-	-	-	37.758	37.758
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	4.761	4.761	-	-	29.841	29.841
Anticipos de clientes	-	-	1.076.118	1.076.118	-	-	1.462.292	1.462.292
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(5.582.741)	(2.535.410)	352.623.823	344.505.672	42.929.055	17.375.379	401.251.342	461.555.776

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022				31 de diciembre de 2021			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios	7.334.628	1.341.563	-	8.676.191	15.596.843	3.945.455	-	19.542.298
Prestación de servicios	7.334.628	1.341.563	-	8.676.191	15.596.843	3.945.455	-	19.542.298
Otros ingresos de explotación	-	-	747.677	747.677	-	-	666.385	666.385
Otros gastos de explotación	(6.765.948)	(2.751.829)	(11.963.242)	(21.481.019)	(13.471.999)	(5.240.429)	(20.151.862)	(38.864.290)
Servicios exteriores	(6.773.318)	(2.634.731)	(10.131.755)	(19.539.804)	(12.296.314)	(4.704.297)	(17.698.056)	(34.698.667)
Tributos	(472.420)	(183.765)	(706.662)	(1.362.847)	(2.113.880)	(609.850)	(312.256)	(3.035.986)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	544.495	99.593	-	644.088	1.061.387	136.406	-	1.197.793
Otros gastos de gestión corriente	(64.705)	(32.926)	(1.124.825)	(1.222.456)	(123.192)	(62.688)	(2.141.550)	(2.327.430)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(6.822.390)	(1.247.870)	-	(8.070.260)	(12.489.823)	(3.260.875)	-	(15.750.698)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	670.969	122.726	-	793.695	53.294.034	21.931.228	-	75.225.262
Deterioros y pérdidas	(1.982.932)	(362.694)	-	(2.345.626)	(5.711.148)	(1.540.063)	-	(7.251.211)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	2.653.901	485.420	-	3.139.321	59.005.182	23.471.291	-	82.476.473
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(5.582.741)	(2.535.410)	(11.215.565)	(19.333.716)	42.929.055	17.375.379	(19.485.477)	40.818.957
Ingresos financieros	-	-	102	102	-	-	18.712	18.712
Gastos financieros	-	-	(5.662.101)	(5.662.101)	-	-	(14.063.222)	(14.063.222)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(5.491.489)	(5.491.489)	-	-	(13.854.398)	(13.854.398)
Por deudas con terceros	-	-	(170.612)	(170.612)	-	-	(208.824)	(208.824)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(5.661.999)	(5.661.999)	-	-	(14.044.510)	(14.044.510)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(5.582.741)	(2.535.410)	(16.877.564)	(24.995.715)	42.929.055	17.375.379	(33.529.987)	26.774.447
Impuestos sobre beneficios	-	-	22.587	22.587	-	-	(55.111)	(55.111)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(5.582.741)	(2.535.410)	(16.854.977)	(24.973.128)	42.929.055	17.375.379	(33.585.098)	26.719.336
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(5.582.741)	(2.535.410)	(16.854.977)	(24.973.128)	42.929.055	17.375.379	(33.585.098)	26.719.336

El epígrafe de "Prestación de servicios" corresponde a los ingresos por arrendamiento de inmuebles directamente atribuibles a su localización geográfica. También son directamente atribuibles los gastos de "Amortización de las inversiones inmobiliarias" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias". Los demás gastos de cada segmento se determinan por la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto, que para la siguiente presentación se ha determinado en función del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias por segmento.

Los epígrafes "Amortización de las inversiones inmobiliarias" y "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, no suponen salidas de caja.

Adicionalmente, no existe ningún cliente que suponga más de un 10% de la cifra de negocios.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

31 de diciembre de 2022

Construcciones	Euros						31/12/2022
	31/12/2021	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	445.791.084	4.467.899	1.108.082	(133.961)	343.011	(69.686.833)	381.889.282
Amortización	(26.738.984)	(8.070.260)	-	14.535	-	5.133.744	(29.660.965)
Deterioro	(15.947.083)	(8.123.887)	-	-	5.778.261	4.484.344	(13.808.365)
Anticipos a proveedores	3.015.481	664.439	(1.108.082)	(398.909)	-	-	2.172.929
Total	406.120.498	(11.061.809)	-	(518.335)	6.121.272	(60.068.745)	340.592.881

31 de diciembre de 2021

Construcciones	Euros							31/12/2021
	31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Retiros	Salida del perímetro de consolidación (Nota 2.2)	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

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos	152.539.537	179.400.215
Construcciones	180.824.961	213.654.682
Instalaciones técnicas y mobiliario	46.284.611	48.820.051
Total	379.649.109	441.874.948

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2022 se incluyen a facturas pendientes de recibir de acondicionamientos de los inmuebles en propiedad por importe de 2.240.173 euros (3.916.136 euros al cierre del ejercicio 2021).

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 15.3) y con Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S. S.à r.l., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Las altas del ejercicio 2022 y 2021 se desglosan de la siguiente manera (en Euros):

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	1.108.082	3.352.783
Altas de inmuebles por compra	457.086	53.408
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	4.010.813	4.743.198
Total altas del ejercicio	5.575.981	8.149.389

El Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el ejercicio 2022, el Grupo Albirana ha registrado un importe de 4.011 miles de euros por estos conceptos (4.743 miles de euros durante el ejercicio 2021).

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo Albirana ha dotado una provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 2.346 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.2 que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (7.251 miles de euros en el ejercicio 2021).

En base a dicha valoración, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 31 de diciembre de 2022 a 409.725 miles de euros (487.609 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) sin considerar los anticipos a proveedores entregados.

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	407.676	474.381
Valor de tasación - escenario base	409.725	487.609
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	411.773	491.138

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 664 miles de euros (311 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) a los correspondientes 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 distintos Juzgados por importe de 399 miles de euros (2.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). A 31 de diciembre 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.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana ha enajenado un total de 542 activos con un valor neto contable de 60.069 miles de euros por un importe de 69.929 miles de euros, lo que ha supuesto un resultado positivo de 9.860 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 resultado positivo de 23.767 miles de euros.

Asimismo, el Grupo Albirana ha registrado un total de 6.721 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 a 31 de diciembre de 2022 (6.491 miles de euros a 31 de diciembre 2021).

Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2022

Durante el ejercicio 2022 no se han producido salidas del perímetro de consolidación, tal y como se indica en la Nota 2.2.

Salidas del perímetro de consolidación en el ejercicio 2021

De acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2, con fecha 8 de noviembre se produjo una operación de *carve out*. Dicha operación está dividida en las siguientes partes:

- a) La entrada en el perímetro de consolidación mediante la adquisición, por parte de las Sociedades Dependientes, de la totalidad de las participaciones sociales de Enirod Properties 2021, S.L.U. a la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U., por importe de 5 miles de euros
- b) La aportación, a dicha sociedad dependiente, de 3.082 fincas registrales que fueron seleccionadas atendiendo a sus características y, entre otros, al hecho de que en el momento de la aportación se encontraban vacantes (no alquiladas). La operación de aportación no dineraria anteriormente descrita no se acogió al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
- c) En simultaneidad de acto, las Sociedades Dependientes enajenaron las participaciones sociales de Enirod Properties 2021, S.L.U. a favor de Aulida Properties, S.L.U., una entidad vinculada al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante por importe de 296.258 miles de euros. El precio de venta global de las participaciones sociales se fijó en la cantidad aproximada de 361 millones de euros, el cual fue liquidado mediante la asunción de deuda del grupo por el mismo importe, sobre la base del valor de los activos inmobiliarios que ha sido determinado, según el método de valoración RICS ('Royal Institution of Chartered Surveyors'), y descrito en la Nota 5.2, por una sociedad de tasación independiente, homologada por el Banco de España, según informe de fecha 4 de noviembre de 2021.

Dicha operación, que supuso la salida del perímetro de consolidación de 3.082 activos inmobiliarios, generó un resultado de 65.200 miles de euros que fue registrado bajo el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas generadas por 1.730 unidades arrendadas (4.763 unidades en el ejercicio 2021) han ascendido a 8.676 miles de euros (19.542 miles de euros en el ejercicio 2021), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, siendo los vencimientos de los contratos de arrendamiento asociadas a dichos ingresos entre los ejercicios 2023 y 2028 (Véase Nota 14.1).

A 31 de diciembre de 2022, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 431 fincas (459 fincas en el ejercicio 2021) de las que el Grupo Albirana, si bien tiene el título de propiedad, no

tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con la sociedad gestora por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en *Corporate Finance* y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.), así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo Albirana no tenía elementos totalmente amortizados.

Tipología de inversiones inmobiliarias

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Albirana a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 a su valor neto y bruto contable (excluyendo los anticipos a proveedores):

31 de diciembre de 2022

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	3.124	375.361.579	(42.669.968)	332.691.611
Parcelas	1	5.078	-	5.078
Parkings	102	1.140.242	(218.192)	922.050
Trasteros	11	32.343	(3.727)	28.616
Locales	11	1.350.231	(177.222)	1.173.009
Naves	1	324.656	(40.664)	283.992
Otros inmuebles	11	1.434.980	(359.557)	1.075.424
Total	3.261	379.649.109	(43.469.330)	336.179.779

31 de diciembre de 2021

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	3.612	436.432.805	(41.506.709)	394.926.096
Parcelas	1	5.170	-	5.170
Parkings	143	1.550.307	(256.714)	1.293.593
Trasteros	18	73.329	(9.545)	63.784
Locales	15	1.797.454	(414.789)	1.382.665
Naves	2	461.713	(49.506)	412.207
Otros inmuebles	12	1.554.170	(448.804)	1.105.366
Total	3.803	441.874.948	(42.686.067)	399.188.881

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
ALICANTE	1.774.125	3.035.959
ALMERIA	1.101.978	1.285.732
AVILA	-	130.441
BADAJOS	-	124.021
BALEARES	619.629	1.022.560
BARCELONA	295.856.451	332.921.956
CANTABRIA	168.750	169.719
CADIZ	1.141.584	1.331.671
CASTELLON	2.421.018	3.401.796
CÓRDOBA	87.297	88.460
GERONA	9.758.082	12.276.784
GUADALAJARA	-	199.614
LAS PALMAS	162.918	229.916
LERIDA	1.500.481	2.853.061
MADRID	35.022.802	39.536.398
MALAGA	3.909.161	4.445.968
MURCIA	2.337.713	3.680.643
NAVARRA	425.905	426.635
SANTA CRUZ DE TENERIFE	922.481	1.413.612
SEVILLA	671.508	1.110.072
TARRAGONA	14.726.109	20.063.781
TOLEDO	125.065	284.171
VALENCIA	5.323.712	9.254.598
VALLADOLID	136.752	136.924
VIZCAYA	-	409.880
ZAMORA	-	119.635
ZARAGOZA	1.455.588	1.920.941
Total	379.649.109	441.874.948

Al cierre del ejercicio 2022, existen inmuebles con un valor neto contable de 33.842 miles de euros, que se encuentran en garantía de las deudas con empresas del Grupo y otras vinculadas detalladas en las Notas 15.2 y 15.3.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. tiene contratada una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades del Grupo Albirana juntamente con las sociedades vinculadas, Aulida Properties, S.L.U., Lanusei Investments, S.L.U., Nimrais Investments, S.L.U. y Teana Investments, S.L.U. La cobertura de seguros alcanza, aproximadamente, el 80% del valor bruto total de los inmuebles propiedad de dichas sociedades. Si bien existe defecto de cobertura de seguros sobre las inversiones inmobiliarias, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en base a un análisis coste-riesgo asociado, considera que la probabilidad de asunción de algún riesgo derivado del defecto de cobertura es baja dada la alta dispersión de los activos de estas sociedades.

8. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este capítulo del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, atendiendo a su naturaleza es el siguiente:

Clasificación de activos financieros por categorías

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
No corriente:		
A coste amortizado:		
Depósitos y fianzas	580.821	1.557.097
Corriente:		
A coste amortizado:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	501.623	2.822.193
Créditos con empresas asociadas	2.440	2.276.465
Depósitos y fianzas	443.799	-
Total	1.528.683	6.665.755

Para los activos financieros registrados a coste amortizado, el valor contable no difiere del valor razonable.

Clasificación activos financieros por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos es la siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Depósitos y fianzas	443.799	-	-	580.821	1.024.620
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	501.623	-	-	-	501.623
Créditos con empresas asociadas	2.440	-	-	-	2.440
Total activos financieros	947.862	-	-	580.821	1.528.683

Ejercicio 2021

	Euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Depósitos y fianzas	-	-	-	1.557.097	1.557.097
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.822.193	-	-	-	2.822.193
Créditos con empresas asociadas	2.276.465	-	-	-	2.276.465
Total activos financieros	5.098.658	-	-	-	6.665.755

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	428.815	1.660.938
Deudores	72.808	1.134.200
Activos por impuesto corriente	39.925	1.715
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12.1)	36.359	25.340
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	577.907	2.822.193

9.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

La cuenta "Clientes por ventas y prestación de servicios" del balance de situación consolidado adjunto, incluye, fundamentalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler de las inversiones inmobiliarias. El detalle de dicho epígrafe al cierre del ejercicio 2022 y 2021, ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por prestación de servicios	4.201.746	6.077.957
Deterioro de operaciones comerciales	(3.772.931)	(4.417.019)
Total	428.815	1.660.938

El movimiento de la provisión por operaciones comerciales durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/2021	Dotación	Reversión	31/12/2022
Deterioro de operaciones comerciales	(4.417.019)	(666.707)	1.310.795	(3.772.931)

Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/2020	Reversión	Reversión (Carve-out)	31/12/2021
Deterioro de operaciones comerciales	(6.163.831)	1.197.793	549.019	(4.417.019)

9.2 Otros Deudores

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

10. Arrendamientos

En su posición de arrendador, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, todos los arrendamientos operativos que el Grupo Albirana tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

Sin embargo, si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, al cierre del ejercicio 2022 y 2021 y, estimando que los mismos no van a ser rescindidos antes del vencimiento inicial firmado, las cuotas de arrendamiento estimadas, de acuerdo con los vencimientos de los contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2022	2021
Menos de un año	7.594.030	8.799.206
Entre uno y cinco años	21.603.691	15.805.531
Más de cinco años	3.183.446	2.923.161
Total	32.381.166	27.527.898

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social y prima de emisión

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

Con fecha 29 de junio de 2018 se aumentó el 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 1).

A 31 de diciembre de 2022 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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad que posee una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l. con una participación del 99,34. No existen contratos con sus accionistas distintos a los detallados en la Nota 15.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, los siguientes fondos de inversión ostentan una participación indirecta en el capital de la Sociedad superior al 5%: Blackstone Real Estate Partners Europe IVNQ L.P., Blackstone Real Estate Partners VII.F-NQ L.P., BTO Hercules Holdings L.P. y SOF Investments S.à r.l. con un 62,18%, 6,52%, 7,95% y 7,95%, respectivamente.

En la actualidad, el 99,34% de las acciones se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S., empresa del grupo al que pertenece el Grupo Albirana, y una entidad de crédito.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado alternativo Bursátil - MAB) desde marzo de 2017.

11.2 Reserva legal

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

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva se encontraba parcialmente constituida.

11.3 Reservas de consolidación

Al cierre del ejercicio 2022, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, ascienden a 176.377 miles de euros negativos (203.739 miles de euros negativos al cierre del ejercicio 2021).

11.4 Gestión del capital

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

Las sociedades del Grupo Albirana, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 15)	212.503.451	298.651.868
Efectivo y otros medios equivalentes	(2.307.824)	(48.720.487)
Deuda neta	210.195.627	249.931.381
Patrimonio Neto (Nota 11)	120.864.620	145.670.294
Total capital empleado	331.060.247	395.601.675
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	63%	63%

11.5 Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación al resultado consolidado en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 (*)	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (*)
Albirana Properties SOCIMI, S.A.U.	(376.741)	(474.828)
Budmac Investments, S.L.U.	(2.255.888)	14.825.650
Lambeo Investments, S.L.U.	88.619	3.401.495
Treamen Investment, S.L.U.	(1.059.761)	2.224.946
Budmac Investments II, S.L.U.	(14.780.450)	6.187.868
Lambeo Investments II, S.L.U.	(1.352.713)	2.627.745
Treamen Investments II, S.L.U.	(5.236.194)	(2.073.540)
Total	(24.973.128)	26.719.336

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

11.6 Resultado por acción

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no existen instrumentos financieros que puedan tener un efecto dilutivo en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado consolidado del ejercicio atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(24.973.128)	26.719.336
Nº acciones	Nº acciones	
Número promedio de acciones ordinarias	9.650.870	9.650.870
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(2,6)	2,8
Resultado diluido por acción:	(2,6)	2,8

11.7 Autocartera

A 31 de diciembre de 2022 y 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 Enajenación (Euros)
Acciones propias	8.335	270.600	32,47	270.600	-	-

A fecha de preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha tomado la decisión de proveer de liquidez las acciones propias antes indicadas.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad Dominante posee 8.335 acciones propias de un coste de adquisición de 270.600 euros (32,47 euros por acción).

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Concepto	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública por IVA	36.359	-	25.340	14.291
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	-	381	-	1.168
Hacienda Pública por retenciones practicadas	-	4.380	-	14.382
Hacienda Pública por impuesto corriente	39.925	-	1.715	37.758
Total	76.284	4.761	27.055	67.599

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2022

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(24.973.128)
Ajustes permanentes:			
<i>De las sociedades individuales-</i>			
Ajustes por IS	-	(22.587)	(22.587)
Recargos	86.775	-	86.775
Intereses con sociedades vinculadas	728.342	-	728.342
Otros gastos no deducibles (Intereses PPL)	52.946	-	52.946
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	114.151	(433.587)	(319.436)
Deterioro inversiones inmobiliarias	8.120.506	(5.778.260)	2.342.246
Deterioro inversiones inmobiliarias (ventas)	-	(4.458.320)	(4.458.320)
Gastos financieros	2.349.656	-	2.349.656
Provisiones gasto	1.763.306	(1.931.468)	(168.162)
Impuesto sobre Sociedades			(22.587)
Base imponible fiscal total			(24.381.668)
Base imponible fiscal régimen general			(6.095.417)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(18.286.251)

Ejercicio 2021

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			26.719.336
	Aumentos	Disminuciones	
Ajuste de consolidación mercantil	-	(65.199.589)	(65.199.589)
Ajustes permanentes:			
<i>Por ajustes de consolidación-</i>			
Reversión inversiones inmobiliarias	-	(2.195.109)	(2.195.109)
<i>De las sociedades individuales-</i>			
Recargos	134.292	-	134.292
Otros gastos no deducibles (Intereses PPL)	24.523	-	24.523
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	433.587	(1.795.103)	(1.361.516)
Deterioro inversiones inmobiliarias	14.231.042	(11.148.739)	3.082.303
Gastos financieros	8.803.108	-	8.803.108
Provisiones gasto	1.931.468	(318.899)	1.612.569
Renta aportación activos (art. 17.5 LIS)	65.199.589	-	65.199.589
Renta venta participaciones (art. 17.4.b LIS)	-	(65.199.589)	(65.199.589)
Impuesto sobre Sociedades			55.110
Base imponible fiscal total			(28.324.973)
Base imponible fiscal régimen general			(7.228.537)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(21.096.436)

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

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

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 las sociedades españolas del Grupo Albirana tienen los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. susceptibles de ser comprobados fiscalmente. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales se ven ampliados en 78 días adicionales, salvo para aquellos plazos que, sin tener en cuenta la suspensión, finalizaran antes del día 1 de julio de 2021.

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

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

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente (en euros):

Provincia	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Álava	-	850
Alicante	30.507	157.651
Almería	10.412	71.935
Badajoz	281	3.116
Baleares	5.657	34.656
Barcelona	6.928.519	14.005.138
Burgos	-	2.619
Cádiz	32.823	79.807
Castellón	62.207	188.481
Cuenca	-	325
Girona	135.836	535.209
Granada	-	10.660
Guadalajara	-	7.807
Huelva	-	2.020
Huesca	-	2.569
Jaén	-	1.191
La Rioja	-	580
Las Palmas	-	7.722
Lleida	17.336	159.169
Madrid	948.559	2.061.198
Málaga	89.159	127.641
Murcia	23.408	188.801
Navarra	7.947	14.599
Salamanca	-	144
Santa Cruz de Tenerife	11.936	37.290
Segovia	-	3.196
Sevilla	8.317	46.649
Tarragona	229.590	979.205
Toledo	4.184	22.029
Valencia	122.590	699.151
Valladolid	-	1.305
Zaragoza	6.923	89.585
Total	8.676.191	19.542.298

14.2 Gasto de personal

El Grupo Albirana no tiene personal propio.

La gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria es realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2022 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 9.031 miles de euros (14.092 miles de euros durante el ejercicio 2021) (véanse Notas 15.1 y 15.2).

14.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2022	2021
Reparaciones y conservación	3.853.920	7.583.075
Servicios de profesionales independientes	11.973.103	20.417.937
Primas de seguros	88.304	112.134
Servicios bancarios y similares	98.662	219.728
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	656.369	2.010.008
Suministros	211.632	297.708
Otros servicios	2.657.814	4.058.077
Total Servicios exteriores	19.539.804	34.698.667
Tributos	1.362.847	3.035.986
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9.1)	(644.088)	(1.197.793)
Otros gastos de gestión corriente	1.222.456	2.327.430
Total Otros gastos de explotación	21.481.019	38.864.290

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 15 de abril de 2015 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante manifiesta que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 15.1).

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 ejercicio 2022, el Grupo Albirana ha dotado 668 miles de euros y revertido correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 1.311 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 adjunta.

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco S.à r.l.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	9.031.119	9.031.119
Repercusión de costes financieros	5.211.649	-	5.211.649
Total	5.211.649	9.031.119	14.242.768

Ejercicio 2021

Concepto	Euros			Total
	Alcmena Midco S.à r.l.	Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S.	Anticipa Real Estate, S.L.U.	
Servicios recibidos	-	-	14.091.845	14.091.845
Repercusión de costes financieros	12.787.219	9.564	-	12.796.783
Total	12.787.219	9.564	14.091.845	26.888.628

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 227 miles de euros (376 miles de euros en 2021) que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

15.2 Saldos con empresas del grupo

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

31 de diciembre de 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	Saldos acreedores comerciales	Créditos a corto plazo
Alcmena Midco S.à r.l.	167.215.092	10.531.745	106.388	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l.	-	3.560.030	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	2.249.805	2.440
Total	167.215.092	14.091.775	106.388	2.249.805	2.440

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 562 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 y 500 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 167 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 (encontrándose dispuesto por 200 millones a 31 de diciembre de 2021). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 5.212 miles de euros (12.787 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) (Nota 15.1).

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. en el ejercicio 2021. A 31 de diciembre de 2022 dicha deuda ha sido totalmente cancelada. Al 31 de diciembre de 2021 no se encontraba dispuesto importe alguno. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascendía a 10 miles de euros. (Véase Nota 15.1).

15.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	279.840
Total	279.840

Ejercicio 2021

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	1.057.615
Total	1.057.615

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el ejercicio 2022 por importe de 345 miles de euros aproximadamente (durante el 2021 ascendió a 311 miles de euros aproximadamente).

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 con otras entidades es el siguiente:

31 de diciembre 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	10.065.188	20.954.410	70.598
Total	10.065.188	20.954.410	70.598

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

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria de determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7, las cuales tienen un valor neto contable de 36.004 miles de euros.

El Grupo Albirana mantiene una deuda con FTA 2015, Fondo de Titularización de Activos, por importe total de 31.090 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (90.498 miles de euros a 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 10.065 miles de euros y 20.954 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 de deudas por vencimiento al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el que sigue, en euros:

Ejercicio 2022

Deudas	2023	2024	2025	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>	21.025.009	9.506.512	558.675	31.090.196
Total	21.025.009	9.506.512	558.675	31.090.196

Ejercicio 2021

Deudas	2022	2023	2024	2025	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

N

15.4 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:

Ejercicio 2022

	Euros					
	01/01/2022	Emisión de deuda		Devoluciones del ejercicio	Gastos financieros	31/12/2022
		Caja	No caja	Caja		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	250.678.334	107.490.164	105.255	(180.993.473)	-	177.280.280
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	47.973.534	374.000	-	(13.124.363)	(5.491.489)	35.223.171
Total	298.651.868	107.864.164	105.255	(194.117.836)	(5.491.489)	212.503.451

Ejercicio 2021

	Euros						
	01/01/2021	Emisión de deuda	Devoluciones del ejercicio		Trasposos	Gastos financieros	31/12/2021
			Caja	No caja			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	607.081.473	361.481.393	(414.263.049)	(296.257.508)	(7.363.975)	-	250.678.334
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	114.505.786	-	(73.896.227)	-	7.363.975	(13.854.398)	47.973.534
Total	721.587.259	361.481.393	(488.159.276)	(296.257.508)	-	(13.854.398)	298.651.868

15.5 Retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y a la Alta Dirección

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

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 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.

La Sociedad Dominante no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2022 y 2021. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 15.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestor integral del Grupo Albirana (véase Nota 15.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de administradores de la Sociedad Dominante ascendió en el ejercicio 2022 a 348 miles de euros (288 miles de euros en el ejercicio 2021). Dicho seguro se encuentra vigente a 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2022, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

15.6 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los consejeros de la Sociedad Dominante

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

16. Proveedores y acreedores varios

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

17. Otra información

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y por la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	41	51
Ratio de las operaciones pagadas	41	51
Ratio de las operaciones pendientes de pago	37	34
	Miles de euros	
Total pagos realizados	35.314	49.229
Total pagos pendientes	438	1.363

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

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

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

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022	2021
Volumen monetario (miles de euros)	14.595	21.168
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	41%	43%
Número de facturas	5.109	5.561
Porcentaje sobre el total de facturas	44%	44%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Albirana en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, a no ser que exista un contrato entre las partes que establezca el máximo a 60 días.

17.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo Albirana, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

	Euros	
	Honorarios correspondientes a Deloitte, S.L. o empresa de la misma Red	
	2022	2021
Servicios de auditoría	175.883	174.774
Servicios distintos de la auditoría:		
- Servicios exigidos por la normativa aplicable	-	-
- Otros servicios de verificación	70.000	78.234
- Servicios fiscales	-	-
- Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	245.883	253.008

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022 y 2021, no se han prestado otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas y relacionados.

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

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Albirana dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación mencionadas en la Nota 15.2.

Riesgo de mercado

La tesorería del Grupo Albirana está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En relación a la deuda financiera del Grupo Albirana, ésta se financia con deudas con empresas del Grupo Albirana con un tipo de interés fijo.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo Albirana no tiene las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito. El importe de la provisión por cuentas a cobrar de dudoso cobro al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 asciende a 3.773 miles de euros (4.417 miles de euros al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021).

Riesgo de tipo de interés

	31/12/2022	31/12/2021
Porcentaje de deuda financiera a largo plazo referenciada a tipos fijos	100%	100%

17.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes pertenecientes al Grupo Albirana están acogidas al régimen SOCIMI. Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 13) han devenido en obligatorios. 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 de la Sociedad Dominante, la cotización en un mercado bursátil o sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2022.

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

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

17.5 Modificación o resolución de contratos

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

18. Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha producido ningún hecho posterior relevante que pueda suponer cualquier efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu P.4; El Prat de Llobregat, 08820, y con N.I.F. A-87116877. Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes descritas en la Nota 2 (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Albirana") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley SOCIMI. Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2015, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2015.

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

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

Contexto económico español en el ejercicio 2022. Situación del sector inmobiliario en 2022 y previsiones para 2023:

Tras el gran impacto que padeció la economía española en el año 2020 debido a la crisis del Covid 19, en la que el PIB anual cayó un 11% y la posterior recuperación observada en el año 2021 (+5.5%), en el año 2022 se ha producido una consolidación de la recuperación del PIB con una estimación avanzada del crecimiento anual también del 5.5%, con mayor intensidad en los 2 primeros trimestres del año (+6.9% y +7.8%) y con menor intensidad en los 2 últimos trimestres (+4.8% y +2.7%)

En el mercado inmobiliario residencial, las transacciones y precios experimentaron un buen comportamiento, las transacciones para el total del año 2022 ascendieron a 717.558, un 6.4% más que el total de transacciones de 2021. El volumen alcanzado en 2022 es el mayor desde el año 2007.

En cuanto a los precios, la evolución interanual fue positiva en los 4 trimestres del año, registrando un aumento de los precios comparados con el mismo trimestre del año anterior del 8.5%, 8.0%, 7.6% y 5.5% respectivamente.

Durante el 2023 se prevé que pueda producirse un ajuste en el número de transacciones, pero ello no debe producir un ajuste de los precios gracias a la fortaleza del mercado residencial y a la escasa oferta en el mercado. En el contexto actual con inflación superior a la registrada en los últimos años, creemos que la vivienda continúa siendo un asset class de primer nivel para proteger a los inversores ante aumentos de inflación.

Evolución del negocio durante el 2022 y evolución previsible

Efectos en el sector inmobiliario

En los últimos años se ha registrado un volumen controlado de nuevas viviendas en el mercado, con una media de 101.949 nuevas viviendas visadas/año en los últimos 5 años, muy lejos de la actividad registrada en etapas anteriores, como en el período 2003-2007 donde se registró una media de 714.005 viviendas visadas/año. Este nivel de actividad ha mantenido un nivel bajo de oferta en el mercado. Este factor, unido a la considerable necesidad de vivienda para los próximos años, donde el INE proyecta un aumento de la población de 4 millones de habitantes para los próximos 15 años, sitúa al mercado residencial como un sector de gran fortaleza, donde los precios pueden resistir momentos de incertidumbre con solvencia. En este año 2022, pese al considerable aumento de los tipos de interés, se han registrado más de 700.000 transacciones de vivienda, el mayor número de transacciones en los últimos 15 años.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana vendió 542 inmuebles a terceros. A 31 de diciembre de 2022 sus activos alquilados ascendieron a 1.730.

El resultado consolidado a diciembre de 2022 ha sido negativo (24.973.128) euros.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Albirana no tienen empleados a 31 de diciembre de 2022.

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2022, no se ha producido ninguna adquisición por parte de la Sociedad Dominante ni las sociedades dependientes de sus propias acciones, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Investigación y desarrollo

En el ejercicio 2022, no se ha realizado, interna ni externamente, ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo. No existen previsiones de realizarlas en el transcurso del próximo ejercicio.

Uso de instrumentos financieros

El Grupo Albirana no utiliza instrumentos financieros derivados.

Periodo medio de pago

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Albirana ha seguido la línea de promover aquellas acciones necesarias para el cumplimiento de la ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre) con el objetivo de eliminar los pagos realizados fuera del plazo legal. Durante el ejercicio se ha alcanzado un periodo medio de pago a proveedores de 41 días, con una ratio de operaciones pagadas de 41 días y una ratio de operaciones pendientes de pago de 37 días.

Riesgos e incertidumbres

Información cualitativa

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo Albirana dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto y de las líneas de financiación mencionadas en la memoria.

Riesgo de mercado

La tesorería del Grupo Albirana está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En relación a la deuda financiera del Grupo Albirana, ésta se financia con deudas con empresas del Grupo Albirana con un tipo de interés fijo.

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes pertenecientes al Grupo Albirana están acogidas al régimen SOCIMI. Finalizado el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. 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 de la Sociedad Dominante, la cotización en un mercado bursátil o sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad Dominante, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran a 31 de diciembre de 2022.

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

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

Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a 31 de diciembre de 2022, que pudieran tener impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023

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

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

D. Miguel Acosta Ramírez en mi calidad de Secretario no consejero del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes, en su reunión del 30 de marzo de 2023, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichos documentos, que están extendidos en 57 folios, páginas de la 1 a la 57, han sido visadas por mí en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 30 de marzo de 2023



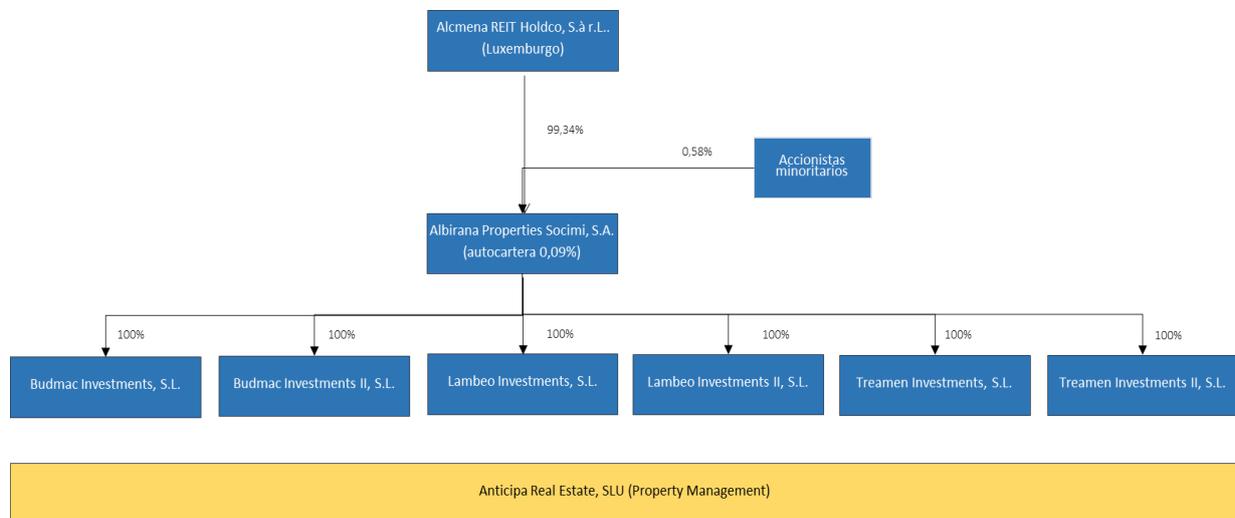
Miguel Acosta Ramírez
Secretario no miembro del Consejo de Administración

Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno
Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

- **Organigrama**

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



Respecto de las Sociedades Dependientes:

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

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

- Anticipa Real Estate, S.L.U. (presidente y consejero delegado), representada por D. Eduardo Mendiluce Fradera
- D. Jean-Christophe Dubois (vocal)
- Dña. Dorota Roch(vocal)

El Consejo cuenta con un secretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez, y un vicesecretario no consejero, D. Luís Capdevila Royano.

Asimismo, a fecha de la presente, la composición del consejo de administración y distribución de cargos en las Sociedades Dependientes es la que se indica a continuación:

- Anticipa Real Estate, SLU (presidente y consejero delegado), representada por D. Eduard Mendiluce Fradera
- D. Jean-Christophe Dubois (vocal)
- D^a Dorota Roch (vocal)

Siendo el secretario no consejero, D. Miguel Acosta Ramírez, y el vicesecretario no consejero, D. Luís Capdevila Royano.

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

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

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

- **Funciones del Consejo y sus miembros**

Las funciones del Consejo incluyen, entre otras:

- Formulación de cuentas anuales y estados financieros semestrales
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales de la Sociedad que se publiquen a fin de cumplir con los requisitos derivados de la normativa del segmento BME Growth de BME MTF Equity (el "**BME Growth**").
- Aprobación de las ventas inmobiliarias
 - o La gestión de la Sociedad se lleva a cabo por el consejero delegado, Anticipa, a quién le han sido delegadas y atribuidas las facultades necesarias para la realización de cualesquiera operaciones, negocios jurídicos o actos de contenido económico que considere más oportunas.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado I.d y II. *abajo*) suministrada por Anticipa para formar sus decisiones.

- **Formación de los actuales componentes del Consejo de la Sociedad**

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

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

Presidente de ESADE Alumni Inmobiliario y miembro del comité ejecutivo del Urban Land Institute de Barcelona.

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

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

- **Dña. Dorota Roch (Consejera)**

Dña. Dorota Roch, miembro del Consejo de la Sociedad, es contable titulada y tiene un máster en Finanzas y Banca por la Universidad de Economía de Polonia. Es Directora de Transformación de Negocios y Co-Directora de Finanzas de una sociedad vinculada a Blackstone. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector de contabilidad financiera y es consejera de varias entidades de inversión de Blackstone Real Estate en Europa.

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

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

Anticipa dispone de una plataforma suficientemente extensa a nivel nacional para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera.

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

- *Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones*
 - o Anticipa revisa y aprueba, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita.
- *Aprobación de las ventas inmobiliarias*
 - o De forma individual y según los casos, Anticipa aprobará o solicitará de la propiedad aprobación para proceder a la venta de activos en función de las facultades que tiene actualmente delegadas, una vez verificado que se han cumplido los requisitos legalmente establecidos en relación con el régimen especial de las SOCIMI.
- *Reportes con información de carácter financiero*

Reportes de periodicidad trimestral:

- o Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor.
- o Informe de gestión de Tesorería del Grupo y Sociedades Dependientes, incluyendo entre otros, detalle sobre:

- IVA, Renta, *Service charge*, comisiones bancarias, opex y capex.
- Estados financieros no auditados (EEAFF, Balance y PyG).

Reportes de periodicidad semestral:

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

Reportes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales consolidadas e individuales del Grupo para su posterior formulación por el Consejo y auditoría anual.
- Cumplimiento de las obligaciones de información derivadas de las obligaciones suscritas en las financiaciones bancarias (cumplimiento de ratios de solvencia y flujo de caja, informes de valoración, análisis de rentas, etc.).
- Sobre la base de dicha información, el Consejo preparará la información periódica referida en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

- *Reportes con información de carácter operativa*

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

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

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

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la información y toma de decisiones

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

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

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

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

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

b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación y mantenimiento de la sociedad en el BME Growth

El Grupo ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al BME Growth. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de su condición de empresa incorporada al BME Growth y del de Deloitte, S.L., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría de las cuentas individuales de la Sociedad y consolidadas del Grupo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación y mantenimiento de Albirana en el BME Growth incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley de Mercado de Valores, en el Reglamento de Abuso de Mercado y en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME Growth y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información

facilitada por parte de Anticipa y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

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

III. Evaluación de riesgos

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

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

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo.
- Riesgos operativos:
 - riesgos de cambios normativos;
 - riesgos derivados del grado de ocupación de los activos;
 - riesgos derivados de la gestión por parte de Anticipa;
 - potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al socio único de la compañía encargada de la gestión de los activos;
 - riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia;
 - riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes;
 - riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad;
 - riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales;
 - riesgos asociados a las valoraciones futuras; y
 - riesgo derivado de viviendas no alquiladas ocupadas por terceros.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - carácter cíclico del sector;
 - relativa iliquidez de los activos inmobiliarios;
 - sector altamente competitivo; y

- riesgo de daños de los inmuebles.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos tales como la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.