

El Prat de Llobregat, a 31 de octubre 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 revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros intermedios de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

Atentamente,

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

El secretario no consejero

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados para el
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023, preparados de acuerdo
con la Norma Internacional de
Contabilidad 34, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1-b) de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, también llamamos la atención sobre lo descrito en la Nota 1-f) de las notas explicativas adjuntas que indica que el Grupo presenta, al 30 de junio de 2023, un fondo de maniobra negativo por importe de 34.001 miles de euros, si bien del total de pasivos corrientes por importe de 42.882 miles de euros, un importe de 35.761 miles de euros corresponde a deudas con empresas vinculadas, de las que el Grupo obtiene la práctica totalidad de su financiación (véase Nota 10). Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, dado que han evaluado la situación financiera y de liquidez a partir del presupuesto de tesorería para los próximos doce meses, elaborado para todas las sociedades de la Cartera Hércules, y no estiman necesaria la obtención de recursos adicionales para hacer frente al fondo de maniobra negativo descrito, de acuerdo a la tesorería disponible y con el presupuesto de tesorería anteriormente mencionado. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Albirana Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2022, la cual modifica a la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

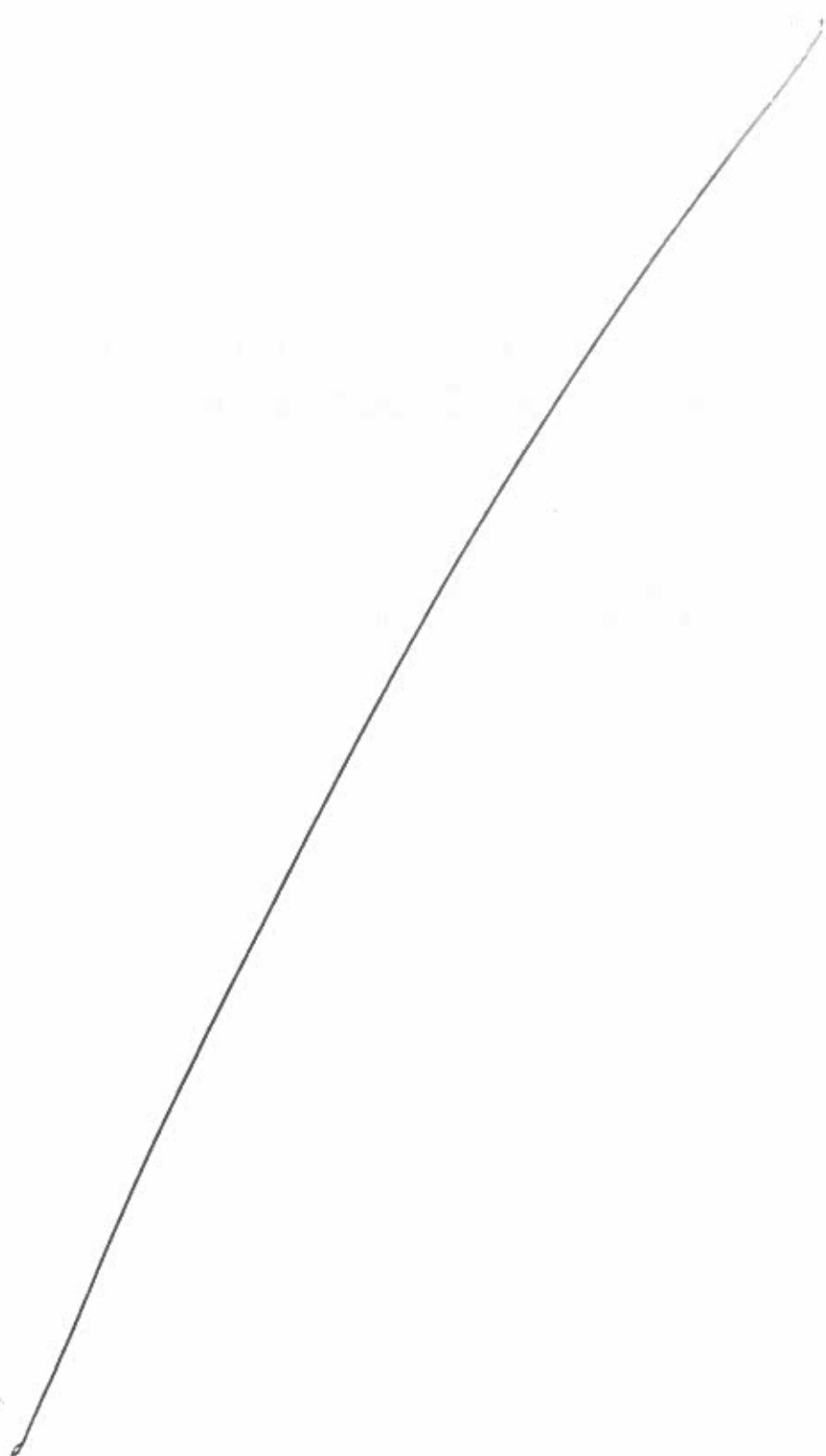


Francesc Ganyet Olivé

27 de octubre de 2023

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados para el periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2023,
preparados de acuerdo con la Norma
Internacional de Contabilidad 34, junto con
el Informe de Revisión Limitada



ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE: Inversiones inmobiliarias Inversiones financieras a largo plazo	Nota 4	318.413.215	341.173.702	PATRIMONIO NETO: Capital Prima de emisión Reservas legal y estatutarias Reservas por fusión Reservas de consolidación (Acciones y participaciones de la sociedad dominante) Otras aportaciones de accionistas Resultados negativos de ejercicios anteriores Resultado del ejercicio	Nota 5	111.301.538	120.864.620
		318.873.705	340.592.861			9.650.870	9.650.870
		538.510	580.821			172.795.297	172.795.297
						1.468.788	1.468.788
						(157.342.559)	(157.342.559)
						(200.873.371)	(178.376.982)
						(270.600)	(270.600)
						300.308.200	300.308.200
						(4.772.006)	(4.395.267)
						(9.563.082)	(24.973.128)
				PASIVO NO CORRIENTE:		174.111.056	178.798.766
				Otras provisiones a largo plazo	Nota 6	993.751	315.367
				Deudas a largo plazo-		1.241.440	1.203.119
				Otros pasivos financieros		1.241.440	1.203.119
				Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Notas 6, 10.2 y 10.3	171.875.865	177.280.280
ACTIVO CORRIENTE: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios Deudores Activos por impuesto corriente Otros créditos con las Administraciones Públicas Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo Inversiones financieras a corto plazo Periodificaciones a corto plazo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Notas 10.2 y 10.3	8.881.251	3.331.970	PASIVO CORRIENTE: Deudas a corto plazo- Otros pasivos financieros Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores y acreedores varios Proveedores, empresas del grupo y vinculadas Otras deudas con las Administraciones Públicas Anticipos de clientes	Nota 6	42.861.872	44.842.286
		795.899	577.907			208.040	338.149
		681.084	428.815			208.040	338.149
		45.848	72.808			33.079.834	35.223.171
		21.175	39.925			9.595.998	9.280.966
		47.792	36.359			6.014.748	5.950.282
		2.185.694	2.440			2.681.138	2.249.805
		673.912	443.799			6.030	4.761
		9.173	-			894.082	1.076.118
		5.206.573	2.307.824			328.294.466	344.505.872
TOTAL ACTIVO		328.294.466	344.505.872	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		328.294.466	344.505.872

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Euros)

	Notas	Enero - Junio 2023 (6 meses)	Enero - Junio 2022 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 8.1	4.435.416	4.386.126
Prestación de servicios		4.435.416	4.386.126
Otros Ingresos de explotación-		446.529	307.080
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		446.529	307.080
Otros gastos de explotación-	Nota 8.2	(11.203.544)	(11.748.092)
Servicios exteriores		(9.232.886)	(10.177.482)
Tributos		(1.326.966)	(1.370.919)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		248.549	311.675
Otros gastos de gestión corriente		(892.241)	(511.366)
Amortización del inmovilizado	Nota 4	(3.842.644)	(4.051.011)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 4	3.298.723	(753.774)
Deterioros y pérdidas		486.012	(2.883.879)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		2.812.711	2.130.105
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(6.865.520)	(11.859.671)
Ingresos financieros		7.270	102
Gastos financieros-		(2.704.832)	(2.942.155)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Notas 10.1 y 10.3	(2.690.404)	(2.817.556)
Por deudas con terceros		(14.428)	(124.599)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(2.697.562)	(2.942.053)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(9.563.082)	(14.801.724)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(9.563.082)	(14.801.724)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(9.563.082)	(14.801.724)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	Nota 3	(9.563.082)	(14.801.724)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN	Nota 3	(0,99)	(1,53)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Enero-Junio 2023 (6 meses)	Enero-Junio 2022 (6 meses)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	(9.563.082)	(14.801.724)
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)	(9.563.082)	(14.801.724)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(9.563.082)	(14.801.724)

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas legal y estatutarias	Reservas por fusión	Reservas de consolidación	Acciones propias	Otras aportaciones de accionistas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(203.738.597)	(270.600)	300.308.200	(3.920.442)	26.719.336	145.670.294
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.801.724)	(14.801.724)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	27.194.161	-	-	(474.825)	(26.719.336)	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(176.544.436)	(270.600)	300.308.200	(4.395.267)	(14.801.724)	130.868.570
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.171.404)	(10.171.404)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	167.454	-	-	-	-	167.454
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(178.376.982)	(270.600)	300.308.200	(4.395.267)	(24.973.128)	120.864.620
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.583.082)	(9.583.082)
Aplicación del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(24.596.389)	-	-	(378.739)	24.973.128	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023	9.650.870	172.795.297	1.468.788	(157.342.558)	(200.973.371)	(270.600)	300.308.200	(4.772.006)	(9.583.082)	111.301.538

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Enero - Junio 2023 (6 meses)	Enero - Junio 2022 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(8.439.139)	(11.206.073)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(9.563.082)	(14.801.724)
Ajustes al resultado:		3.671.318	7.435.163
- Amortización del inmovilizado	Nota 4	3.842.644	4.051.011
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias	Nota 4	(486.012)	2.883.879
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales		(248.549)	(311.675)
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Nota 4	(2.812.711)	(2.130.105)
- Gastos financieros	Nota 10.1	2.704.832	2.942.155
- Ingresos financieros		(7.270)	(102)
- Otras provisiones		678.384	-
Cambios en el capital corriente		53.826	(897.459)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		30.557	883.977
- Acreedores y otras cuentas a pagar		315.032	(1.828.487)
- Otros activos corrientes		(239.286)	48.660
- Otros activos y pasivos no corrientes		(52.477)	(1.609)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.601.201)	(2.942.053)
- Pagos de intereses		(2.608.471)	(2.942.155)
- Cobros de intereses		7.270	102
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		18.982.001	43.513.524
Pagos por inversiones		(3.370.368)	(3.648.259)
- Empresas del grupo y asociadas		(2.193.254)	-
- Inversiones inmobiliarias		(1.177.114)	(3.648.259)
Cobros por desinversiones		22.352.369	47.161.783
- Inversiones inmobiliarias	Nota 4	22.352.369	47.161.783
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(7.644.113)	(79.041.252)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(7.644.113)	(79.041.252)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	35.579.040	56.047.685
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 6.3	(43.223.153)	(135.088.937)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.898.749	(46.733.801)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.307.824	48.720.487
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.206.573	1.986.686

Las Notas 1 a 10 descritas en las notas explicativas que forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2023

1. Información general sobre el Grupo

a) Introducción

Albirana Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con domicilio social en calle Roure, 6-8 Polígono Industrial Mas Mateu, 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 (en adelante, conjuntamente, el "Grupo" o el "Grupo Albirana") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario. Dichas sociedades dependientes son las siguientes:

- 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.
- Treamen Investments II, S.L.U.

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

El Grupo Albirana está integrado dentro de un grupo de sociedades, denominado Grupo o Cartera Hércules, encabezado por la sociedad luxemburguesa Alcmena Pledgeco S.à.r.l, y tiene como gestor integral a la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U. La sociedad dominante última del Grupo al que pertenece el Grupo Albirana y por tanto la sociedad que ostenta el control indirectamente es Blackstone Inc., una sociedad limitada constituida en Delaware, Estados Unidos y que cotiza en la Bolsa de Nueva York.

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

Con fecha 29 de junio de 2018, se aprobó el proyecto común de fusión entre la Sociedad Dominante del Grupo Albirana, cuya sociedad cabecera era Albirana Properties SOCIMI, S.A., como sociedad absorbente, y la sociedad dominante del denominado grupo Albirana II, cuya sociedad cabecera era Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., como sociedad absorbida, con la consiguiente disolución y extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque del patrimonio social a la sociedad absorbente. 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 2022, 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 28 de junio de 2023 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo Albirana no dispone de personal contratado y tiene cedida la gestión integral de las sociedades que conforman el Grupo Albirana a Anticipa Real Estate, S.L.U. (véanse Notas 8.2 y 10.1).

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

Las notas explicativas consolidadas del Grupo Albirana, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue,

asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 del Grupo Albirana fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y las normas de registro y valoración descritas en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Albirana al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB).

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Albirana, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo intermedio de seis meses y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana correspondientes al ejercicio 2022.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Albirana durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos. Las siguientes normas han sido aplicadas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de los mismos:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Nuevas normas:		
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones (publicada en mayo 2017 y en junio de 2020 las modificaciones)	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información financiera 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
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 desglosadas en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable (publicada en febrero 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 de una única transacción (publicada en diciembre 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 19 Información comparativa (publicada en diciembre 2021)	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

f

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes en el ejercicio 2023

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal – Reglas Modelo Pilar 2 (publicada en mayo de 2023)	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y, aquellos sujetos a covenants (publicada en enero de 2020)	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (publicada en septiembre 2022)	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento superior.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 7 y la NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores (publicada en mayo 2023)	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han 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 una vez aprobadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante están evaluando 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 intermedios resumidos consolidados del Grupo.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, quienes son responsables de la formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable (véase Nota 1.b), así

como del control interno que consideran necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados libres de incorrecciones materiales.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo al 30 de junio de 2023 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

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

A pesar de que las estimaciones descritas se realizan en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas o en el patrimonio neto consolidado, en su caso.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, y con el objetivo de tener información comparativa, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados incluyen el balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada para los periodos de seis meses cerrados al 30 de junio de 2023 y 2022, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedios resumidos consolidados para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, el estado de flujos de efectivo intermedios resumidos consolidados para los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, además de las notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023.

e) Importancia relativa

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

Con fecha 24 de febrero de 2022 se inició 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. No obstante, el Grupo Albirana, durante el primer semestre del ejercicio 2023, no ha experimentado una ralentización en sus operaciones.

A 30 de junio de 2023 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 34.001 miles de euros (41.510 miles de euros negativos al 31 de diciembre de 2022), si bien, del total de pasivos corrientes del

Grupo Albirana por importe de 42.882 miles de euros, un importe de 35.761 miles de euros es con sociedades vinculadas. Adicionalmente, el 99,385% de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía de la deuda mantenida por Alcmena Pledgeco II Borrower S.C.S, sociedad perteneciente a la Cartera Hércules (véase Nota 1), con Deutsche Bank, AG London Branch con vencimiento final 25 de febrero de 2025 (véase Nota 5.1). Asimismo, la Sociedad Dominante junto con el resto de las sociedades del grupo son garantes solidarios de la deuda con la entidad financiera descrita anteriormente.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado la situación financiera y de liquidez a partir del presupuesto de tesorería consolidado elaborado 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 Pledgeco 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 a la situación de fondo de maniobra negativo que presenta el Grupo Albirana a 30 de junio de 2023, de acuerdo a la tesorería disponible y al presupuesto de tesorería de la Cartera Hércules anteriormente mencionado.

Teniendo en consideración todo lo anterior, que mitiga la incertidumbre sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado las presentes notas explicativas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

g) Estacionalidad de las transacciones

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

h) Hechos posteriores

Desde la fecha del cierre intermedio consolidado el 30 de junio de 2023 no se han producido hechos relevantes que puedan afectar de forma relevante a los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

En la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo Albirana que fueron consolidadas a dicha fecha.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

3. Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de los instrumentos financieros que puedan suponer un efecto dilutivo que existan al cierre del ejercicio. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no existen instrumentos financieros en vigor que puedan tener un efecto dilutivo por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultado consolidado del periodo de seis meses atribuible a los Accionistas de la Sociedad Dominante:	(9.563.082)	(14.801.724)
	Nº acciones	Nº acciones
Número promedio de acciones ordinarias	9.650.870	9.650.870
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	(0,99)	(1,53)
Resultado diluido por acción:	(0,99)	(1,53)

4. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación intermedio resumido consolidado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 de junio de 2023

Construcciones	Euros						30/06/2023
	31/12/2022	Adiciones	Traspasos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	381.889.282	1.177.115	248.784	(276.537)	44.302	(22.264.820)	360.818.126
Amortización	(29.660.965)	(3.842.644)	-	-	-	1.906.850	(31.596.759)
Deterioro	(13.808.365)	(2.264.652)	-	-	2.750.664	1.469.605	(11.852.748)
Anticipos a proveedores	2.172.929	-	(248.784)	(419.059)	-	-	1.505.086
Total	340.592.881	(4.930.181)	-	(695.596)	2.794.966	(18.888.365)	318.873.705

f

31 de diciembre de 2022

Construcciones	Euros						31/12/2022
	31/12/2021	Adiciones	Traspasos	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	(69.068.745)	340.592.881

Altas del periodo

El Grupo Albirana adquiere inmuebles mediante la compraventa de activos subrogándose en calidad de acreedor de préstamos con garantía hipotecaria con el BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos Nota 10.3) y con Alcmerna Pledgeco II Borrower S.C.S., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA (titular formal del crédito y de la garantía) y Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015. Adicionalmente, el Grupo Albirana realiza inversiones para acondicionar los inmuebles para que puedan ser arrendados y otros conceptos relativos a la puesta en marcha de los inmuebles, que han sido registrados como mayor valor de los correspondientes bienes. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 el Grupo Albirana ha registrado un importe de 532 miles de euros por estos conceptos. Por su parte, durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana realizó inversiones para acondicionar los inmuebles por estos conceptos por importe de 4.011 miles de euros.

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se desglosan de la siguiente manera:

	30/06/2023
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	248.784
Altas de inmuebles por compra	644.623
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	532.492
Total altas del ejercicio	1.425.899

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo Albirana ha enajenado un total de 164 activos con un valor neto contable de 18.888 miles de euros por un importe de 23.403 miles de euros, lo que ha supuesto un resultado de 4.515 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta. Por su parte, durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana enajenó 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, generándose un beneficio de 9.860 miles de euros.

Asimismo, el Grupo Albirana ha registrado un total de 1.702 miles de euros en el epígrafe "Resultados por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta correspondiente a gastos asociados a los activos enajenados durante el primer semestre de 2022. Por su parte, durante el ejercicio 2022 el Grupo Albirana registró un total de 6.721 miles de euros por estos conceptos.

Anticipos a proveedores

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo Albirana no ha realizado pagos en concepto de depósitos a los correspondientes Juzgados para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta (664 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo Albirana había depositado en distintos Juzgados por importe de 426 miles de euros a 30 de junio de 2023 (399 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). A 30 de junio de 2023, el Grupo Albirana mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance intermedio resumido y consolidado adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el título de propiedad al Grupo Albirana.

Por otro lado, ha habido inmuebles que durante el ejercicio anterior estaban contabilizados en dicho epígrafe y que en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han traspasado a inversiones inmobiliarias, momento en el que se ha hecho efectiva la adjudicación de los inmuebles. El importe de inmuebles que se han traspasado a inversiones inmobiliarias en el primer semestre de 2023 asciende a 249 miles de euros (1.108 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Valor de mercado y deterioro de inversiones inmobiliarias

El Grupo Albirana dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo Albirana ha dotado provisiones por deterioro de Inversiones inmobiliarias por importe de 2.265 miles de euros y ha revertido provisiones por importe de 2.751 miles de euros (8.124 miles de euros y 5.778 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, respectivamente). Tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo Albirana llevó a cabo la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios a dicha fecha. Por su parte, el Grupo Albirana está incurso en un proceso de actualización de las valoraciones de sus inmuebles al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, habiendo actualizado a dicha fecha el 50%, aproximadamente, del valor de su cartera. En este sentido, el valor de los activos para los que se ha actualizado la valoración a 30 de junio de 2023 asciende a 153.795 miles de euros. Asimismo, el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Albirana considerando las últimas tasaciones disponibles, con una antigüedad máxima de seis meses, asciende a 388.629 miles de euros,

Asimismo, se muestra en la tabla siguiente la sensibilidad en el importe de la valoración, para aquellos activos cuya tasación se actualizado a 30 de junio de 2023, ante una eventual variación de 50 puntos básicos en la tasa de descuento:

	Miles de Euros
	30/06/2023
Sensibilidad tasas de descuento (más 50 ppbb – 0,5%)	148.062
Valor de tasación - escenario base	153.795
Sensibilidad tasas de descuento (menos 50 ppbb – 0,5%)	155.062

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo Albirana compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones realizadas por terceros expertos independientes para cada uno de ellos, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Tecnitasa, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independiente es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el Red Book "Valoración RICS (Royal Institute Chartered Surveyor) – Estándares profesionales" 9ª Edición, publicado en 2017. Se establece la definición de la 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 homogéneos acorde al perfil de riesgo estimado, considerando el plazo de comercialización, los ritmos de venta, el crecimiento potencial de precios, nivel de población de la zona en que la unidad radica, el carácter inmobiliario de la provincia en la que la unidad radica, la capitalidad o de si se trata de un municipio significativo, entre otros. En función de los criterios detallados anteriormente se aplica un coeficiente y una tasa de descuento. Las tasas de descuento deflactadas aplicadas a la cartera de activos del grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han sido entre el 4,5% y el 9% (4% y 8,5% durante el ejercicio anual 2022) según el siguiente detalle

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	30/06/2023*		31/12/2022	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera (*)	Tasa de descuento deflactada aplicada	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	19,86%	4,5%	30,70%	4%
Grupo B	25,64%	5,5%	27,68%	5%
Grupo C	44,64%	6%	34,76%	5,5%
Grupo D	8,02%	8%	5,82%	7,5%
Grupo E	1,84%	9%	1,01%	8,5%

(*) Corresponde únicamente a los 1.591 activos que, para los que el Grupo ha actualizado la tasación al 30 de junio de 2023.

En este sentido, si se produjera una caída del valor en las valoraciones de un 5% a 30 de junio de 2023, ello supondría un impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de, aproximadamente, 2.780 miles de euros de deterioro adicional de inversiones inmobiliarias.

Finalmente, al 30 de junio de 2023, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 428 fincas (431 fincas al 31 de diciembre de 2022) de las que el Grupo Albirana, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. Adicionalmente a los gastos con las Sociedades Gestoras por la gestión de la cartera de activos, el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye

gastos asociados a la estabilización de la cartera (véase, servicios de asesoramiento en Corporate Finance y Legal, gestión de impago, acuerdos extrajudiciales, etc.) así como la realización de las gestiones propias para poner en valor la misma a fin de dotarle del recorrido comercial que le corresponda.

A 30 de junio de 2023 el Grupo Albirana no tenía elementos totalmente amortizados.

5. Patrimonio neto

5.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 9 de octubre de 2014 mediante la 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).

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 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.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 10.2

Asimismo, a 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 99,385% 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.

5.2 Reserva legal y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la reserva legal de la Sociedad Dominante tiene un saldo de 1.468.788 euros, no encontrándose completamente constituida.

Limitación de distribución de dividendo

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

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

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

5.3 Reservas de consolidación

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre 2022, las reservas de consolidación del Grupo Albirana, ascienden a 200.973 miles de euros negativos (176.377 miles de euros negativos al cierre del ejercicio 2022).

5.4 Autocartera

Al 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante poseía 8.335 acciones propias de un coste de adquisición de 270.600 euros (32,47 euros por acción).

6. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de la composición de este saldo el 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

30 de junio de 2023

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Notas 10.2 y 10.3)	171.875.865	33.079.834	204.955.699
Otros pasivos financieros (Nota 6.1)	1.241.440	206.040	1.447.480
Total	173.117.305	33.285.874	206.403.179

31 de diciembre de 2022

	Euros		
	Largo Plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo (Notas 10.2 y 10.3)	177.280.280	35.223.171	212.503.451
Otros pasivos financieros (Nota 6.1)	1.203.119	338.149	1.541.268
Total	178.483.399	35.561.320	214.044.719

6.1 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros" a largo y corto plazo incluyen, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo Albirana relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

6.2 Gestión del capital: Política y objetivos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo Albirana y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

6.3 Conciliación de flujos de efectivo

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

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Euros					
	01/01/2023	Emisión de deuda		Devoluciones del ejercicio	30/06/2023	Gastos financieros
		Caja	No caja	Caja		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	177.280.280	35.450.049	-	(40.854.464)	171.875.865	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	35.223.171	128.991	96.361	(2.368.689)	33.079.834	(2.690.404)
Total	212.503.451	35.579.040	96.361	(43.223.153)	204.955.699	(2.690.404)

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Euros					
	01/01/2022	Emisión de deuda		Devoluciones del ejercicio	31/12/2022	Gastos financieros
		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)	35.223.171	(5.491.489)
Total	298.651.868	107.864.164	105.255	(194.117.836)	212.503.451	(5.491.489)

7. Situación Fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana está acogido al régimen SOCIMI, y por ello resulta obligatorio dar cumplimiento a todos los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI (véanse Notas 1, 5.6 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2022). Entre las obligaciones que el Grupo Albirana debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social de la Sociedad Dominante, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

A fecha 31 de diciembre 2022 el Grupo Albirana cumplió con la totalidad de los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI (test de rentas y test de activos). Por tanto, en el eventual supuesto de que se incumpliera alguno de los requisitos a 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estiman que, a cierre del ejercicio 2024, las sociedades que conforman el Grupo Albirana cumplirán con los mismos, reponiendo así la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente, tal y como dispone el artículo 13.e) de la Ley SOCIMI.

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

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

8. Ingresos y gastos

8.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Provincia	Euros	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2023 y 30/06/2023	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2022 y 30/06/2022
Alicante	9.116	17.701
Almería	4.636	5.803
Badajoz	-	281
Baleares	3.345	2.566
Barcelona	3.653.518	3.517.882
Cádiz	17.032	15.997
Castellón	27.574	32.209
Gerona	73.723	69.731
Lérida	8.704	9.547
Madrid	437.651	481.593
Málaga	21.391	12.687
Murcia	6.234	13.321
Navarra	1.979	5.117
Santa Cruz de Tenerife	2.400	6.419
Sevilla	738	6.753
Tarragona	106.893	121.234
Toledo	-	2.251
Valencia	58.877	60.533
Zaragoza	1.605	4.501
Total	4.435.416	4.386.126

8.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022 presenta la siguiente composición:

Conceptos	Euros	
	Junio 2023	Junio 2022
Reparaciones y conservación	1.565.937	1.693.657
Servicios de profesionales independientes	6.222.163	6.634.619
Primas de seguros	23.523	62.530
Servicios bancarios y similares	31.425	58.475
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	168.554	464.245
Suministros	97.665	123.244
Otros servicios	1.123.619	1.140.712
Total Servicios exteriores	9.232.886	10.177.482
Tributos	1.326.966	1.370.919
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(248.549)	(311.675)
Otros gastos de gestión corriente	892.241	511.366
Total Otros gastos de explotación	11.203.544	11.748.092

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo Albirana ha revertido correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 249 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 intermedia resumida consolidada adjunta (312 miles de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de reversión de la provisión).

9. Información por segmento

El Grupo Albirana identifica sus segmentos operativos con base a los informes internos sobre los componentes del Grupo Albirana que son base de revisión, discusión y evaluación regular por 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 periodo terminado el 30 de junio de 2023, se han establecido dos segmentos que se han definido en base al arrendamiento inmobiliario de activos en una zona geográfica: la comunidad autónoma de Cataluña y otros.

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

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

	30 de junio 2023				30 de junio de 2022			
	Euros				Euros			
	Segmentos			Total	Segmentos			Total
	Cataluña	Otras	Estructurales		Cataluña	Otras	Estructurales	
OPERACIONES CONTINUADAS								
Importe neto de la cifra de negocios-	3.725.749	709.667	-	4.435.416	3.733.422	652.704	-	4.386.126
Prestación de servicios	3.725.749	709.667	-	4.435.416	3.733.422	652.704	-	4.386.126
Otros ingresos de explotación	239.183	45.559	161.787	446.529	253.587	38.614	14.879	307.080
Otros gastos de explotación-	(1.861.203)	(354.515)	(8.987.826)	(11.203.544)	(4.006.518)	(468.132)	(7.273.442)	(11.748.092)
Servicios exteriores	(1.021.581)	(194.587)	(8.016.719)	(9.232.886)	(3.762.666)	(447.234)	(5.967.582)	(10.177.482)
Tributos	(296.467)	(56.470)	(974.029)	(1.326.966)	(461.980)	(45.058)	(863.881)	(1.370.919)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	208.781	39.768	-	248.549	278.700	32.975	-	311.675
Otros gastos de gestión corriente	(751.937)	(143.226)	2.922	(892.241)	(60.572)	(8.815)	(441.979)	(511.366)
Amortización del inmovilizado	(3.227.821)	(614.823)	-	(3.842.644)	(3.496.879)	(554.132)	-	(4.051.011)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias-	2.770.927	527.796	-	3.298.723	(7.708.928)	6.133.493	821.661	(753.774)
Deterioros y pérdidas	408.250	77.762	-	486.012	(2.752.162)	(953.378)	821.661	(2.883.879)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	2.362.677	450.034	-	2.812.711	(4.956.766)	7.086.871	-	2.130.105
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	1.646.836	313.683	(8.826.039)	(6.865.520)	(11.225.316)	5.802.547	(6.436.902)	(11.859.671)
Ingresos financieros	-	-	7.270	7.270	-	-	102	102
Gastos financieros-	-	-	(2.704.832)	(2.704.832)	-	-	(2.942.155)	(2.942.155)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(2.690.404)	(2.690.404)	-	-	(2.817.556)	(2.817.556)
Por deudas con terceros	-	-	(14.428)	(14.428)	-	-	(124.599)	(124.599)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(2.697.562)	(2.697.562)	-	-	(2.942.053)	(2.942.053)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	1.646.836	313.683	(11.523.601)	(9.563.082)	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.646.836	313.683	(11.523.601)	(9.563.082)	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1.646.836	313.683	(11.523.601)	(9.563.082)	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	1.646.836	313.683	(11.523.601)	(9.563.082)	(11.225.316)	5.802.547	(9.378.955)	(14.801.724)

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni se han producido variaciones significativas en los activos y pasivos de cada segmento respecto a la información incluida en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

10.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del Grupo Albirana a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2023

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco, S.à r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	4.991.137	4.991.137
Repercusión de costes financieros	2.626.050	-	2.626.050
Total	2.626.050	4.991.137	7.616.187

Periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2022

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

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

La repercusión de costes financieros corresponde a los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en concepto de las líneas de préstamo recibidas descritas a continuación.

10.2 Saldos con empresas del Grupo

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

30 de junio de 2023

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	171.240.545	10.638.133	84.352	-	-
Alcmena (REIT) Holdco S.à r.l	-	3.701.030	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	2.681.138	2.195.694
Total	171.240.545	14.339.163	84.352	2.681.138	2.195.694

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	106388	-	-
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

El Grupo Albirana mantiene una línea préstamo con la sociedad vinculada Alcmena Midco S.à r.l por importe total de 500 millones de euros con vencimiento único con fecha el 30 de noviembre de 2026 de los cuales tiene dispuestos 171 millones de euros a 30 de junio de 2023 (167 millones de euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho préstamo devenga un tipo de interés del 3% anual. El importe de los intereses devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 2.690 miles de euros (2.647 miles de euros al 30 de junio de 2022) (Nota 10.1).

El Grupo Albirana durante el ejercicio 2022 ha amortizado totalmente la línea de préstamo con la sociedad vinculada Alcmena Midco S.à r.l con vencimiento único con fecha 14 de abril de 2025.

10.3 Otras partes vinculadas

Operaciones con otras partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con otras entidades en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	
	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2023 y 30/06/2023	Periodo de seis meses comprendido entre 01/01/2022 y 30/06/2022
Repercusión de costes financieros	64.353	170.120
Total	64.353	170.120

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el estado de situación financiera intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 con otras entidades es el siguiente:

30 de junio de 2023

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	635.320	18.613.108	43.211
Total	635.320	18.613.108	43.211

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

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 4 las cuales tienen un valor neto contable de 21.882 miles de euros a 30 de junio de 2023 (36.004 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El Grupo Albirana mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 19.248 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (31.090 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). 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 635 miles de euros y 18.613 miles de euros, respectivamente (10.065 miles de euros y 20.954 miles de euros en el ejercicio 2022). Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por el Grupo Albirana mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble. Dicho precio, se hace efectivo en dos plazos, siendo el primero a los 40 días desde la fecha de firma del contrato de compraventa y por importe del 10% del precio total pactado en los contratos, y el 90% restante, con un vencimiento en 5 años desde la fecha de firma de dichos contratos de compraventa, o en su caso, en el momento de enajenación del inmueble.

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

30 de junio de 2023

	Euros				
	Corto plazo	2024 (*)	2025	2026	Total
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	18.656.319	133.684	440.904	60.731	19.291.638
Total	18.656.319	133.684	440.904	60.731	19.291.638

(*) Incluye únicamente la deuda comprendida entre 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2024.

31 de diciembre de 2022

	Euros			
	2023	2024	2025	Total
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	21.025.009	9.506.512	558.675	31.090.196
Total	21.025.009	9.506.512	558.675	31.090.196

10.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

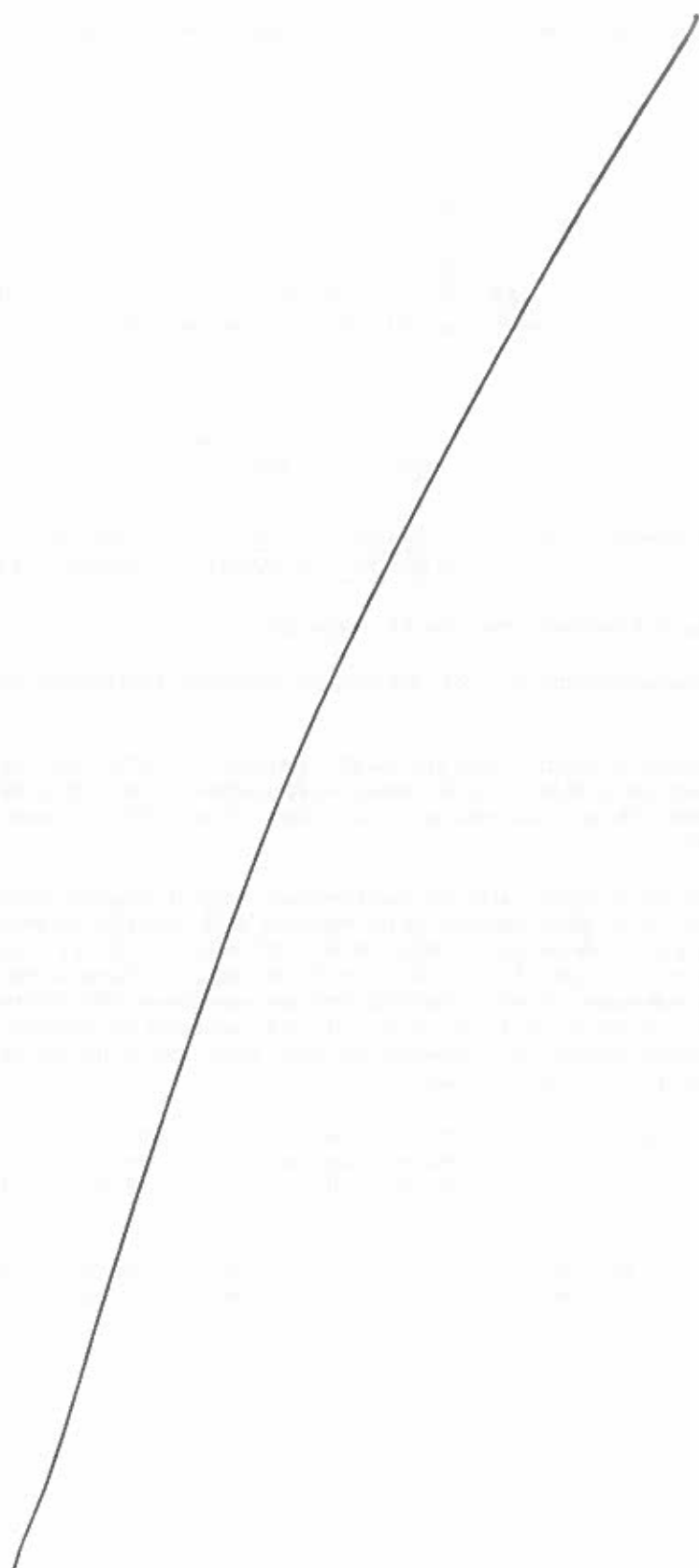
Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por dos personas físicas, representadas por un hombre y una mujer, y una persona jurídica, representada por un hombre.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022. De igual forma, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022, ni tiene concedidos préstamos ni obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. Las únicas retribuciones percibidas y saldos pendientes con los Administradores de la Sociedad Dominante son los que se derivan del contrato de gestión mantenido con Anticipa Real Estate, S.L.U. (véase Nota 10.1).

El importe total de las primas de seguros abonados por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., gestora integral de la Sociedad Dominante a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores y Directivos ascendió en el ejercicio 2022 a 113.500 euros. Dicho seguro se encuentra vigente en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones ni por parte de los miembros del Consejo de Administración ni de Directivos.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 17 de octubre de 2023

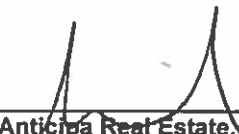


**Albirana Properties SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

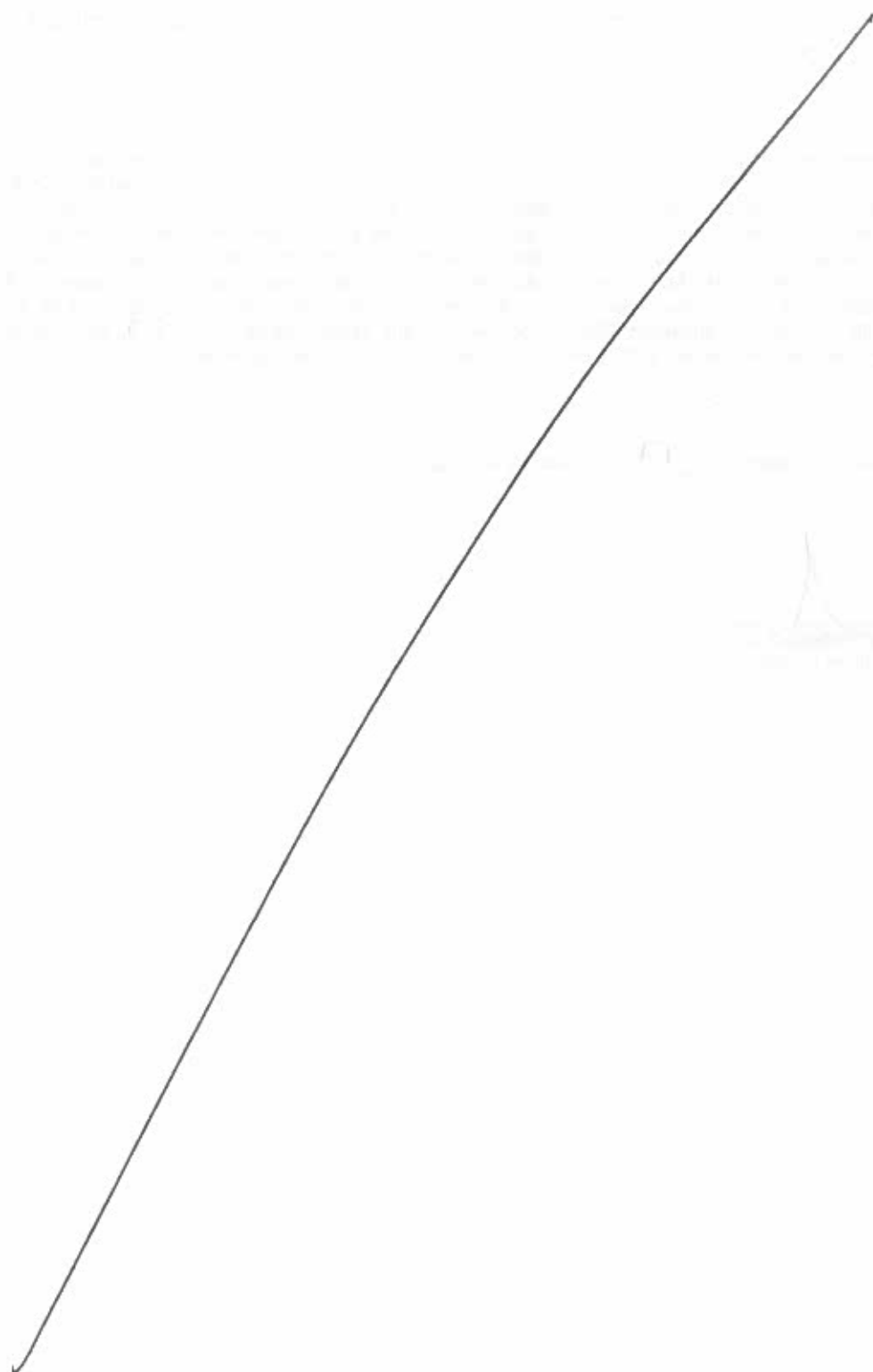
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance intermedio resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas adjuntos, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 17 de octubre de 2023 con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 27 folios, páginas de la 1 a la 27, han sido visadas por el Secretario no consejero en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 17 de octubre de 2023


Anticipa Real Estate, S.L.U.
Eduard Mendiluce Fradera
Consejero





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

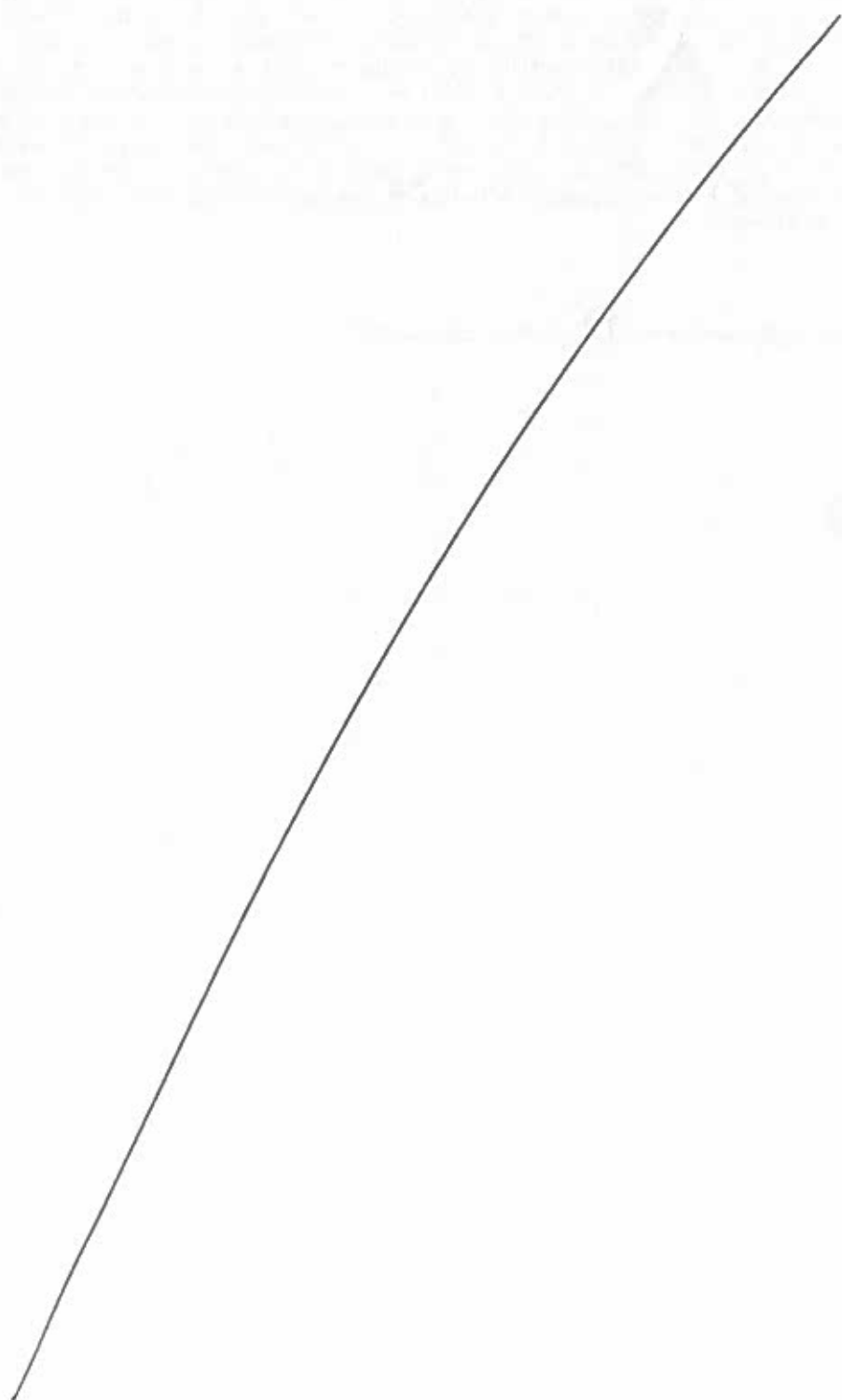
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance intermedio resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas adjuntos, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 17 de octubre de 2023 con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 27 folios, páginas de la 1 a la 27, han sido visadas por el Secretario no consejero en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 17 de octubre de 2023


Doroja Roch
Consejera

4



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

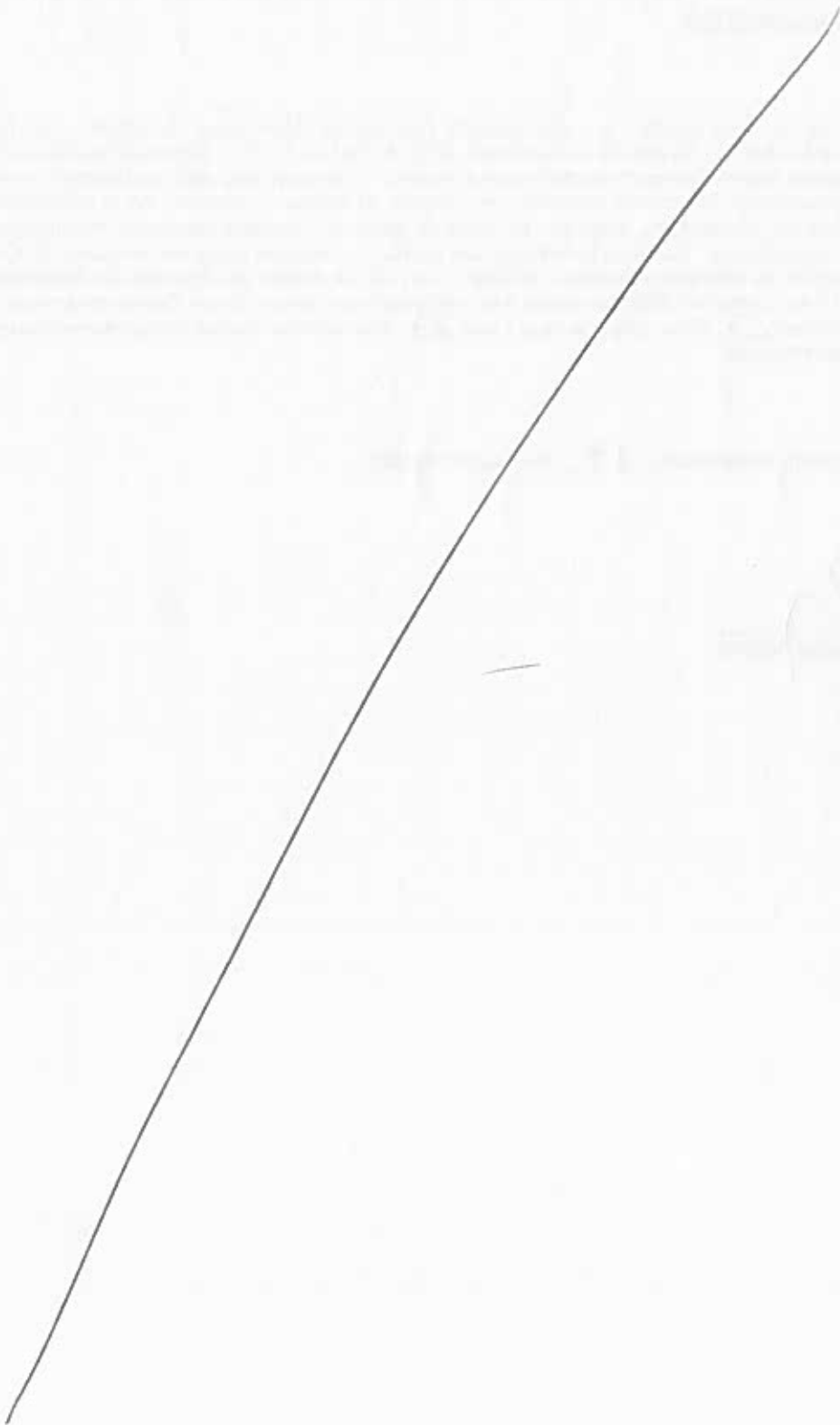
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance intermedio resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas adjuntos, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 17 de octubre de 2023 con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 27 folios, páginas de la 1 a la 27, han sido visadas por el Secretario no consejero en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 17 de octubre de 2023


Jean-Christophe Dubois
Consejero

4



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

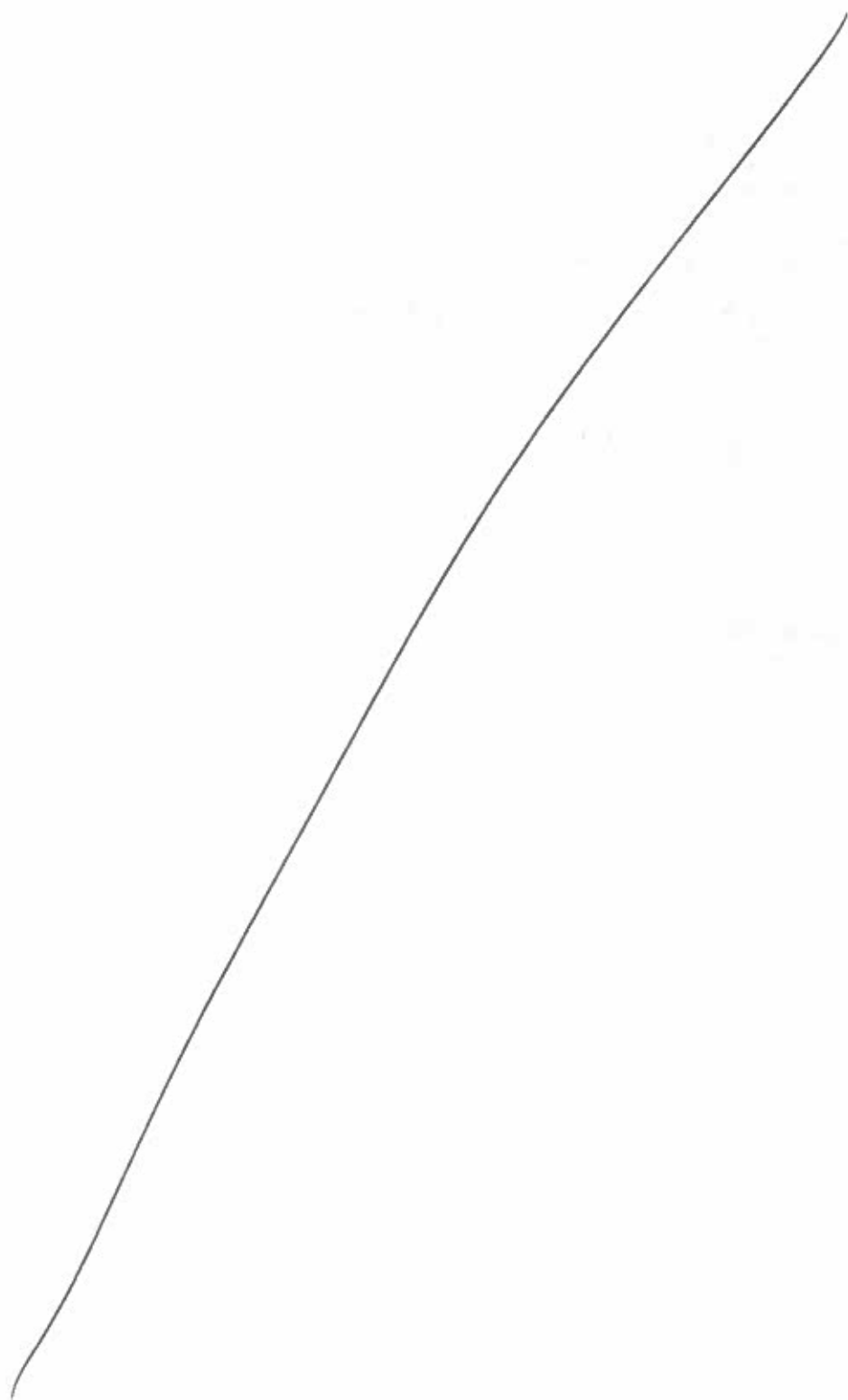
Formulación de las Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Por la presente se hace constar que los Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes compuestos por el balance intermedio resumido consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas adjuntos, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A., en la sesión del Consejo de Administración celebrada el 17 de octubre de 2023 con vistas a su verificación por los auditores. Dichos documentos, que están extendidos en 27 folios, páginas de la 1 a la 27, han sido visadas por el Secretario no consejero en señal de identificación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 17 de octubre de 2023



Miguel Acosta Ramírez
Secretario no consejero



Anexo I

Balance de Situación resumido a 30 de junio de 2023

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023 (Euros)

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	182.608.321	192.157.234	Capital-	170.479.908	182.483.457
Instrumentos de patrimonio	182.608.321	192.157.234	Capital escrito	9.650.870	9.650.870
			Prima de emisión	172.795.297	172.795.297
			Reservas-	(155.873.770)	(155.873.770)
			Legal	1.468.788	1.468.788
			Otras reservas	(157.342.558)	(157.342.558)
			Acciones en patrimonio propias	(270.600)	(270.600)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(144.126.539)	(110.754.290)
			Otras aportaciones de socios	300.308.200	300.308.200
			Resultado del ejercicio - Beneficio / (Pérdidas)	(12.003.550)	(33.372.250)
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo	8.339.824	6.033.508
				8.339.824	6.033.508
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	172.888	101.122	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.961.477	3.741.391
Créditos a empresas	94.671	2.441	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	3.701.030	3.571.030
Inversiones financieras a corto plazo	94.671	2.441	Proveedores y acreedores varios	260.447	170.361
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.376	-	Proveedores y acreedores empresas del grupo y asociadas	256.811	166.717
	67.841	98.681	Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.630	3.630
TOTAL ACTIVO	182.781.209	192.258.356	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	182.781.209	192.258.356

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias resumida del periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2023**

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA DEL PERIODO DE SEIS
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**
(Euros)

	Enero - Junio 2023 (6 meses)	Enero - Junio 2022 (6 meses)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación-	(236.941)	(236.356)
Servicios exteriores	(236.941)	(236.356)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(236.941)	(236.356)
Gastos financieros-	-	(13)
Por deudas con terceros	-	(13)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(11.766.609)	(25.531.912)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(11.766.609)	(25.531.912)
RESULTADO FINANCIERO	(11.766.609)	(25.531.925)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(12.003.550)	(25.768.281)
Impuesto de sociedades	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(12.003.550)	(25.768.281)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(12.003.550)	(25.768.281)