

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO
("MAB-SOCIMI")

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

OCTUBRE DE 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital (en adelante, la "**Ampliación de Capital**").

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el "**Documento de Ampliación**").

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la Ampliación de Capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “Albirana”, la “Sociedad”, la “Sociedad Absorbente”, la “Compañía” o el “Emisor”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	1
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Información pública disponible.	6
2.3	Información financiera.	6
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	29
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	35
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	35
2.7	Factores de riesgo.	35
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	40
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.	40
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	41

3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	41
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	41
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	42
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	43
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	53
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	53
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	53
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	54
ANEXO I	Proyecto Común de Fusión formulado por los órganos de administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.	55
ANEXO II	Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de la sociedad Albirana Properties SOCIMI, S.A.	56
ANEXO III	Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 de la sociedad Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.	57
ANEXO IV	Informe de experto independiente.	58

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Albirana preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 22 de marzo de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente la Circular MAB 2/2018.

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.albiranaproperties.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ALBIRANA_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105236006.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por su representante persona física D. Eduardo Mendiluce Fradera, como Consejero Delegado y Presidente del consejo de administración, y D. Jean-François Bossy, D. Jean-Christophe Dubois y D. Diego San José, como vocales del consejo de administración, en nombre y representación de Albirana, en virtud de las facultades expresamente conferidas en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 29 de junio de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular MAB 4/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, Anticipa Real Estate, S.L.U., representada por su representante persona física D. Eduardo Mendiluce Fradera, D. Jean-François Bossy, D. Jean-Christophe Dubois y D. Diego San José, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Albirana es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con NIF A-87.116.877, y domicilio social situado en Calle Roure, 6-8, 4º, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat (España).

Fue constituida con carácter unipersonal por tiempo indefinido bajo la denominación Miltur Investments, S.A.U. en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, con fecha 9 de octubre de 2014, bajo el número 2.486 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de octubre de 2014 en el Tomo 32.669, Folio 215, Sección 8, Hoja M-588.110 e Inscripción 1. El domicilio social se encontraba en Avenida de Aragón número 330, Parque Empresarial Las Mercedes, Edificio 5º, planta 3ª de Madrid.

El 24 de julio de 2015 se llevó a cabo el cambio de la denominación social de la sociedad “Miltur Investments, S.A.U.” por el de “Albirana Properties, S.A.U.” en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, con fecha 24 de julio de 2015, bajo el número 1.552 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de septiembre de 2015 en el Tomo 44.775, Folio 164, Hoja B-467143 e Inscripción 7.

Mediante decisión del accionista único, adoptada el 26 de febrero de 2015 y elevada a público el 12 de marzo de 2015 en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Emilio Roselló Carrión, bajo el número 543 de su protocolo, se procedió al cambio de domicilio social de Albirana Properties, S.A.U. a la Calle Roure, 6-8, 4ª planta del Polígono Industrial Mas Mateu, en El Prat de Llobregat (Barcelona), lo cual causó la inscripción 4ª en la hoja registral de la Sociedad.

El 1 de abril de 2015 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social

La Sociedad tiene como objeto social:

- 1. 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.*
- 2. 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.*
- 3. 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.

4. 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.”

Asimismo, la Compañía es la dominante de un grupo SOCIMI en el que actualmente se integran 3 sociedades íntegramente participadas por la Compañía (las “**Subsocimis I**”) y que también han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI con fecha 1 de abril de 2015. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) Budmac Investments, S.L.U., con domicilio social en Carrer del Roure, 6 (Pol. Industrial Mas Mateu), El Prat de Llobregat en Barcelona. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 44793, Folio 9, Hoja B-467685 e inscripción 4ª (en adelante, “**Budmac**”).
- b) Lambeo Investments, S.L.U., con domicilio social en Carrer del Roure, 6 (Pol. Industrial Mas Mateu), El Prat de Llobregat en Barcelona. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 44775, Folio 169, Hoja B-467144 e inscripción 4ª (en adelante, “**Lambeo**”).
- c) Treamen Investments, S.L.U., con domicilio social en Carrer del Roure, 6 (Pol. Industrial Mas Mateu), El Prat de Llobregat en Barcelona. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 44793, Folio 20, Hoja B-467686 e inscripción 4ª (en adelante, “**Treamen**”).

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Ampliación de Capital tiene su razón de ser en una fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., (la “**Sociedad Absorbida**”), propietaria del 100% del capital social de tres subsocimis (las “**Subsocimis II**”) que a su vez son titulares de activos inmobiliarios (de uso principalmente residencial) adquiridos en el marco de ejecuciones hipotecarias o compraventas con subrogación (ver sección 4 del presente Documento de Ampliación para mayor detalle sobre la cartera inmobiliaria) por Albirana, la Sociedad Absorbente. Dicha fusión, aprobada el pasado 29 de junio de 2018 por la Junta General de la Sociedad y por el accionista único de la Sociedad Absorbida, se ha llevado a cabo mediante la absorción de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente, con extinción de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que ha adquirido, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida (la “**Fusión**”). En consecuencia, Albirana aumentó su capital social en la cuantía descrita a continuación, a fin de entregar las nuevas acciones a emitir al que era, hasta el momento en que se ejecutó la Fusión, accionista único de la Sociedad Absorbida, la sociedad Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l., que era, a su vez, titular de, aproximadamente, el 99,91% del capital social de la Sociedad Absorbente en ese momento.

Cabe notar que, con carácter previo a la Fusión, el capital social de la Sociedad Absorbente ascendía a cinco millones de euros (5.000.000 €) y estaba dividido en cinco millones (5.000.000) de acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos, representadas mediante anotaciones en cuenta y conformando, por tanto, una única clase y serie, e incorporadas a negociación en el MAB (segmento SOCIMIs).

Asimismo, cabe notar que con carácter previo a la Fusión, el capital social de la Sociedad Absorbida ascendía a sesenta mil euros (60.000 €) y estaba dividido en sesenta mil (60.000) acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con idénticos derechos, y conformando, por tanto, una única clase y serie. Las acciones de la Sociedad Absorbida estaban representadas mediante títulos.

El tipo de canje de la Fusión de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios ha sido de 1 acción de la Sociedad Absorbida por 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente. Es decir, Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l. ha recibido 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así, por el canje y amortización de las sesenta mil (60.000) acciones de la Sociedad Absorbida de un euro (1 €) de valor nominal cada una, Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l. ha recibido 4.650.870 acciones de la Sociedad Absorbente de un euro (1 €) de valor nominal cada una, con los mismos derechos que las existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, que se han emitido totalmente desembolsadas en virtud de la correspondiente Ampliación de Capital, junto con una compensación económica en

efectivo por importe total de 94,56 céntimos de euro, esto es, 95 céntimos de euro tras el oportuno redondeo.

Para hacer el cálculo de la ecuación de canje se tomó en consideración el valor real (o razonable) del patrimonio de ambas sociedades a 31 de marzo de 2018, así como la aportación que el accionista único de la Sociedad Absorbida realizó el pasado día 25 de mayo de 2018, vía cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por un importe de 126.036.606,51 euros, mediante la extinción por confusión de parte de la deuda que el accionista único de la Sociedad Absorbida (y mayoritario de la Sociedad Absorbente) ostentaba frente a la propia Sociedad Absorbida. La Sociedad Absorbida era la dominante de un grupo SOCIMI en el que se integraban las 3 Subsocimis II, cuyas participaciones han sido asimismo transmitidas a la Sociedad Absorbente en virtud de la Fusión.

Las nuevas acciones se han emitido con una prima de fusión total de 152.619.332,87 euros, es decir, una prima de fusión por acción igual al importe en euros resultante de dividir la prima de fusión total de 152.619.332,87 euros entre el número de acciones a emitir, 4.650.870, esto es, de aproximadamente 32,81522228 euros por acción. A estos efectos se deja constancia de que el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida es igual, por lo menos, a la suma del aumento de capital social más la prima.

Como consecuencia de lo anterior, se deja constancia de que, de la Ampliación de Capital, no se han obtenido fondos, puesto que dicha Ampliación de Capital se ha efectuado por medio de la aportación no dineraria consistente en la totalidad del patrimonio de la Sociedad Absorbida sobre la base de la ecuación de canje explicada anteriormente.

Resaltar que la Fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de septiembre de 2018, al folio 155, del tomo 45922, hoja B-467143, inscripción 31.

La Fusión se describe con mayor detalle en el Proyecto Común de Fusión formulado por los órganos de administración de ambas sociedades que se transcribe en el Anexo I al presente Documento de Ampliación.

Por último, se deja constancia de que:

- i. El tipo de canje de la Fusión fue sometido a verificación por parte de Ernst & Young, S.L., en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Barcelona en cumplimiento de la legislación aplicable; y
- ii. tras dicha verificación, Ernst & Young, S.L., ha confirmado que:
 - a) el tipo de canje de la Fusión está justificado;
 - b) los métodos seguidos para establecer dicho canje y los valores a los que conducen son adecuados; y
 - c) el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida que se extinguió es igual, por lo menos, a la suma del aumento de capital de la Sociedad Absorbente más la prima de fusión correspondiente.

2.2 Información pública disponible.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, procede indicar que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (www.albiranaproperties.com), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/ALBIRANA_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105236006.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 6/2018, recogen todos los documentos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Albirana.

2.3 Información financiera.

a) Sociedad Absorbente

De conformidad con la Circular MAB 15/2016 (actualmente la Circular 6/2018), en fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad publicó las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, preparadas de acuerdo con criterios NIIF, y el Informe de Gestión del ejercicio 2017 junto con el informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Las cuentas anuales consolidadas fueron aprobadas el 29 de junio de 2018 en la misma Junta General en la que se aprobó la Fusión así como las cuentas anuales individuales de la Sociedad.

Se adjunta como Anexo II al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”).

Información financiera correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017:

Cuenta de resultados

€	2016	2017
Importe neto de la cifra de negocios	8.809.407	17.859.123
Otros ingresos de explotación	0	0
Otros gastos de explotación	-24.116.893	-27.781.118
Amortización del inmovilizado	-4.489.455	-7.637.835
Deterioro de rtdos por enaj. de inmov.	-7.932.204	8.258.741
Resultado de explotación	-27.729.145	-9.301.089
Ingresos financieros	0	14.732
Gastos financieros	-9.805.512	-7.302.004
Resultado antes de impuestos	-37.534.657	-16.588.361
Impuesto sobre beneficios	0	
Resultado del ejercicio	-37.534.657	-16.588.361

Cabe notar que el Grupo Albirana no tiene personal propio. La gestión administrativa y la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria son realizadas por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. (ver apartado 1.6.5. del DIIM) a la cual se le retribuye en función de los acuerdos de gestión establecidos.

Importe neto de la cifra de negocios:

En los ejercicios 2016 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad Absorbente ascendieron a 8.809.407 euros y 17.859.123 euros. Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español según la siguiente distribución, siendo Barcelona, Tarragona y Madrid las tres más importantes:

Provincia	2016	2017
Álava	3.821	
Alicante	113.870	251.578
Almería	15.610	63.359
Badajoz	7.332	9.278
Baleares	19.364	89.588
Barcelona	6.550.869	12.721.157
Burgos	1.630	4.525
Cádiz	25.432	47.934
Castellón	39.828	102.904
Cuenca		540
Girona	225.561	499.279
Granada	8.461	6.183
Guadalajara	5.000	13.359
Huelva	6.136	11.126
La Rioja	3.616	4.674
Las Palmas	6.569	2.800
Lleida	82.233	168.666
Madrid	551.143	1.326.767
Málaga	33.146	75.931
Murcia	77.706	234.079
Navarra	7.447	15.451
Palencia	7.186	7.213
Salamanca	2.989	3.022
Santa Cruz de Tenerife	11.425	35.213
Segovia	3.826	3.871
Sevilla	14.956	55.033
Tarragona	483.473	1.073.773
Toledo	24.121	61.859
Valencia	396.862	791.328
Vizcaya	1.405	13.517
Zaragoza	78.390	165.116
Total	8.809.407	17.859.123

Otros gastos de explotación:

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación” del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2017 presenta la siguiente composición:

€	2016	2017
Reparaciones y conservación	10.692.288	8.376.826
Servicios de profesionales independientes	7.647.697	11.250.713
Primas de seguros	63.276	96.134
Servicios bancarios y similares	36.534	41.337
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0	251.936
Suministros	16.718	346.666
Otros servicios	2.611.376	4.239.285
Total Servicios exteriores	21.067.889	24.602.897
Tributos	2.610.815	2.105.434
Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales	288.527	720.764
Otros gastos de gestión corriente	149.662	352.023
Total Otros gastos de explotación	24.116.893	27.781.118

El epígrafe de “Reparaciones y conservación” incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo para su posterior arrendamiento e incluyen gastos tales como pintura, pequeñas reparaciones, así como otros gastos de mantenimiento. En el ejercicio de 2017 representó el 30,15% del total de Otros gastos de explotación, en comparación con un 44,34% en el año anterior.

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. Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate S.L.U., existen otros importes refacturados durante el 2017 por esta sociedad que ascienden a 1.144 miles de euros que se corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana y en los que “Anticipa” ejerce como intermediaria. Los Administradores de la sociedad manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado.

Las principales funciones de la sociedad gestora son: (i) proponer operaciones de inversión, (ii) estructurar y negociar las operaciones de compra, (iii) gestionar los inmuebles, en última instancia y (iv) vender los inmuebles adquiridos por Albirana (ver apartado 1.6.2 del Documento Informativo para mayor detalle del cálculo de los honorarios de la sociedad gestora).

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.

Balance de situación

Activo:

€	2016	2017
Inversiones inmobiliarias	482.114.323	489.012.733
Inversiones financieras a largo plazo	1.249.759	1.860.949
Total activo no corriente	483.364.082	490.873.682
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.829.880	2.714.652
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	485.877	481
Periodificaciones a corto plazo		3.781
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.218.012	5.292.382
Total activo corriente	6.533.769	8.011.296
Total activo	489.897.851	498.884.978

Inversiones inmobiliarias:

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 es el siguiente:

Construcciones	31/12/2016	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reversiones	Bajas	31/12/2017
Coste	494.453.692	8.685.246	11.839.815			-1.097.876	513.880.877
Amortización	-5.545.766	-7.637.835				11.294	-13.172.307
Deterioro	-24.474.435				8.369.476	19.341	-16.085.618
Anticipos a proveedores	17.680.832	618.046	-11.839.815	-2.069.282			4.389.781
Total	482.114.323	1.665.457	0	-2.069.282	8.369.476	-1.067.241	489.012.733

- 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), FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos) y con Alcmena Bidco, S.à.r.l., así como mediante cesiones de remate en procesos de ejecución hipotecaria instados por BBVA y FTA 2015.
- Deterioro de inversiones inmobiliarias. Durante el ejercicio 2017, el Grupo Albirana ha revertido una provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 8.369 miles de euros.

- Anticipos a proveedores. Durante el ejercicio 2017, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 329 miles de euros (50.710 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y 289 miles de euros en concepto de pagos a cuenta por la compra de inmuebles. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo había depositado en el Juzgado por importe de 2.069 miles de euros. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene en el epígrafe “Anticipos a proveedores” de la sección del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el derecho de propiedad a la Sociedad.
- Bajas. A fecha 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Absorbente ha enajenado un total de 11 activos con un valor neto contable de 1.067 miles de euros por un importe de 1.054 miles de euros.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, indicando su valor neto contable:

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	4.482	504.938.489	-28.695.280	476.243.209
Parcelas	1	8.065	-156	7.909
Parkings	331	3.591.461	-259.732	3.331.729
Oficinas	3	245.979	-11.557	234.422
Trasteros	53	162.116	-15.188	146.928
Locales	51	4.092.991	-231.463	3.861.528
Naves	1	325.735	-2.114	323.621
Otros	13	516.041	-42.435	473.606
Total	4.935	513.880.877	-29.257.925	484.622.952

El valor neto contable total se distribuye de la siguiente manera por provincias:

Provincia	2016	2017
Álava	106.136	109.765
Alicante	9.034.664	9.379.754
Almería	2.836.604	3.116.906
Ávila	119.049	129.090
Badajoz	301.120	306.203
Baleares	3.697.621	3.832.078
Barcelona	324.943.944	337.135.278
Burgos	179.718	307.236
Cádiz	2.657.127	2.680.421
Castellón	5.119.401	5.387.188
Cuenca	145.823	146.236
Girona	17.413.605	18.031.569
Granada	534.181	538.086
Guadalajara	591.149	593.093
Huelva	329.649	329.649
La Rioja	181.188	191.204
Las Palmas	186.885	187.636
Lleida	7.106.507	7.292.568
Madrid	34.888.970	37.598.616
Málaga	3.952.180	3.999.938
Murcia	8.088.847	8.589.341
Navarra	621.073	622.669
Orense	42.678	49.570
Palencia	169.535	169.535
Salamanca	196.634	197.015
Santa Cruz de Tenerife	1417381	1.423.108
Segovia	91.899	91.899
Sevilla	1.838.078	1.862.095
Tarragona	35.884.112	37.210.426
Toledo	2.001.691	2.024.178
Valencia	24.765.135	25.317.121
Vizcaya	311.133	319.391
Zaragoza	4.699.975	4.712.015
Total	494.453.692	513.880.877

Patrimonio neto y pasivo:

€	2016	2017
PATRIMONIO NETO	108.693.784	92.105.423
Capital	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	20.175.964	20.175.964
Reservas de consolidación	(25.482.726)	(62.594.106)
Otras aportaciones de socios	146.625.056	146.625.056
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(89.853)	(513.128)
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(37.534.657)	(16.588.361)
PASIVO NO CORRIENTE	365.555.688	390.724.100
Otras provisiones a largo plazo	75.099	117.209
Deudas a largo plazo	1.463.043	2.871.145
Otros pasivos financieros	1.463.043	2.871.145
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	364.017.546	387.735.746
PASIVO CORRIENTE	15.648.379	16.055.455
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-	9.192
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.708.167	2.552.646
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.940.212	13.493.617
Proveedores y acreedores	7.713.292	9.991.933
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	4.879.957	3.149.678
Otras deudas con las Administraciones Públicas	180.206	43.989
Anticipos de clientes	166.757	308.017
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	469.897.851	498.884.978

Capital Social:

Con carácter previo a la Fusión, el capital social de la Sociedad Absorbente ascendía a cinco millones de euros (5.000.000 €), representado por cinco millones de acciones (5.000.000) de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tenían los mismos derechos económicos y políticos, y estaban representadas mediante anotaciones en cuenta conformando, por tanto, una única clase y serie. Dichas acciones están incorporadas a negociación en el MAB, segmento SOCIMIs.

Acciones en patrimonio propias:

La Sociedad no tiene acciones en autocartera.

Deudas con empresas del grupo y asociadas (largo y corto plazo):

El importe de los saldos en el balance consolidado con empresas del grupo para el año 2017 es el siguiente:

Sociedades vinculadas	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos financieros
Almena Midco, S.à.r.l.	103.648.628		1.279.666		
Almena Bidco, S.à.r.l.	4.923.455	2.788	11.322		
Almena (REIT) Holdco, S.à.r.l.		521.385			
Anticipa Real Estate, S.L.U.				3.149.678	
Budmac Investments II, S.L.					481
Lanusei Investments, S.L.U.					
Teana Investments, S.L.U.		7.984			
Treamen Investments II, S.L.U.		6.077			
Total	108.572.083	538.234	1.290.988	3.149.678	481

En comparación, el balance consolidado con empresas del grupo para el año 2016 sería:

Sociedades vinculadas	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos financieros
Almena Midco, S.à.r.l.	80.827.061		708.934		
Almena Bidco, S.à.r.l.	4.809.634	37.715		37.457	
Almena (REIT) Holdco, S.à.r.l.		114.385			
Anticipa Real Estate, S.L.U.				3.646.283	
Lanusei Investments, S.L.U.					56.000
Lambeo Properties II, S.L.U.				674	33.046
Spain Residential Finance S.à.r.l.		62.704			
Budmac Investments II, S.L.		11.299			132.006
Treamen Investments, S.L.					11.299
Treamen Investments II, S.L.U.					248.746
Teana Investments, S.L.U.		7.968			4.780
Total	85.636.695	234.071	708.934	3.684.414	485.877

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos con la sociedad vinculada Alcmena Midco, S.à.r.l., por importe total de 221,5 millones de euros con vencimiento único con fecha 14 de abril de 2025 de las cuales tiene dispuestos 104 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 (81 millones a 31 de diciembre de 2016). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.868 miles de euros (8.826 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

El Grupo mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco, S.à.r.l. por importe total de 4.923 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2017 asciende a 26 miles de euros (14 miles de euros en el ejercicio 2016). El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias que actúan como garantías de esta deuda son 5.748 miles de euros.

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 con otras entidades vinculadas:

Sociedades vinculadas	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Deudores
Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496
Total	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496

En comparación, el balance consolidado con empresas del grupo para el año 2016 sería:

Sociedades vinculadas	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015	278.380.851	1.086.872	678.290	1.195.543
Total	278.380.851	1.086.872	678.290	1.195.543

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias que actúan como garantías de esta deuda es de 328.741 miles de euros.

El Grupo mantiene una deuda con FTA 2015 por importe total de 279.164 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (279.468 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). 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 la Sociedad mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble, tal y como se describe en la sección 2.7. del presente Documento de Ampliación.

El detalle de deudas por vencimiento al cierre del ejercicio 2017 es el que sigue:

Deudas	Corto plazo	2019	2020	2021	Total
Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015					
Deudas a largo plazo	64.901	0	74.110.531	205.053.132	279.228.564
Total	64.901	0	74.110.531	205.053.132	279.228.564

b) Sociedad Absorbida

La Sociedad Absorbida era la dominante de un grupo SOCIMI en el que se integraban las 3 Subsocimis II, sociedades íntegramente participadas por la Sociedad Absorbida. El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

BUDMAC INVESTMENTS II, S.L.U.	
NIF	B87595690
CNAE	6820 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Datos de inscripción	RM de Barcelona, Hoja B-491598 Tomo 45727 Folio 138
Ejercicio social	1 de enero a 31 de diciembre
Domicilio	c/ Roure 6-8, 4ª planta, El Prat de Llobregat (08820, Barcelona)
Constitución: Fecha, notario y protocolo	Escritura constitución 22.06.2016; Fernando Fernández Medina (Madrid), protocolo nº1874.
Objeto	La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, correspondiéndole el CNAE 6820
Socio único inicial	Afiens Legal, S.L.U.
Cambio denominación social: Fecha, notario y protocolo	Constituida bajo la denominación de RACEMOSA INVESTMENTS, S.L.U. y modificada la denominación por la actual mediante escritura autorizada el 9 de agosto de 2016 por el notario de Barcelona, Emilio Roselló, protocolo 1894.

LAMBEO INVESTMENTS II, S.L.U.	
NIF	B87595542
CNAE	6820 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Datos de inscripción	RM de Barcelona Hoja B-491599 Tomo 45727 Folio 128
Ejercicio social	1 de enero a 31 de diciembre
Domicilio	c/ Roure 6-8, 4ª planta, El Prat de Llobregat (08820, Barcelona)
Constitución: Fecha, notario y protocolo	Escritura constitución 22.06.2016; Fernando Fernández Medina (Madrid), protocolo nº1877.
Objeto	La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, correspondiéndole el CNAE 6820
Socio único inicial	Afiens Legal, S.L.U.
Cambio denominación social: Fecha, notario y protocolo	Constituida bajo la denominación de UMARO INVESTMENTS, S.L.U. y modificada la denominación por la actual mediante escritura autorizada el 9 de agosto de 2016 por el notario de Barcelona, Emilio Roselló, protocolo 1892.

TREAMEN INVESTMENTS II, S.L.U.	
NIF	B87595559
CNAE	6820 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Datos de inscripción	RM de Barcelona, Hoja B-491600 Tomo 45727 Folio 148
Ejercicio social	1 de enero a 31 de diciembre
Domicilio	c/ Roure 6-8, 4ª planta, El Prat de Llobregat (08820, Barcelona)
Constitución: Fecha, notario y protocolo	Escritura constitución 22.06.2016; Fernando Fernández Medina (Madrid), protocolo nº1876.
Objeto	La adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, correspondiéndole el CNAE 6820
Socio único inicial	Afiens Legal, S.L.U.
Cambio denominación social: Fecha, notario y protocolo	Constituida bajo la denominación de ROMKIL INVESTMENTS, S.L.U. y modificada la denominación por la actual mediante escritura autorizada el 9 de agosto de 2016 por el notario de Barcelona, Emilio Roselló, protocolo 1890.

Se adjunta como Anexo III al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de la Sociedad Absorbida, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por su auditor de cuentas, Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”).

Información financiera correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017:

Cuenta de resultados

€	2016	2017
Importe neto de la cifra de negocios	148.084	6.341.522
Otros gastos de explotación	(1.080.712)	(22.032.002)
Servicios exteriores	(703.137)	(18.339.210)
Tributos	(365.930)	(2.725.777)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(385.631)
Otros gastos de gestión corriente	(11.645)	(581.384)
Amortización del inmovilizado	(61.059)	(3.216.865)
Deterioro y rtdos. por enaj. inv. inmob.	(2.330.806)	(1.868.146)
Deterioros y pérdidas	(2.330.806)	(1.860.154)
Resultados por enajenaciones y otras	-	(7.992)
Resultado de explotación	(3.324.493)	(20.775.491)
Gastos financieros	(88.384)	(6.945.735)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(88.384)	(6.884.547)
Por deudas con terceros	-	(61.188)
Resultado antes de impuestos	(3.412.877)	(27.721.226)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(3.412.877)	(27.721.226)

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 de la Sociedad Absorbida. 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 2017 y 2016 es la siguiente:

€	2016	2017
Tarragona	7.494	383.148
Valencia	5.153	208.249
Gerona	5.574	212.083
Murcia	1.710	114.345
Cádiz	1.470	29.416
Segovia	760	10.493
Badajoz	760	7.761
Las Palmas	700	13.494
Lérida	700	32.689
Granada	600	10.979
Huesca	595	9.090
Alava	548	4.519
Almería	500	29.753
Toledo	350	21.646
Alicante	-	50.270
Baleares	-	9.443
Barcelona	108.462	4.416.223
Castellón	-	43.713
Ciudad Real	-	8.590
Córdoba	-	9.029
Guadalajara	-	10.219
Huelva	-	6.409
Jaén	-	7.269
Málaga	-	38.812
Navarra	-	14.284
Salamanca	-	6.274
Santa Cruz De Tenerife	-	33.570
Sevilla	-	19.735
Valladolid	-	9.820
Zaragoza	-	12.317
Madrid	12.708	515.095
Albacete	-	42.785
Importe neto de la cifra de negocios	148.084	6.341.522

Otros gastos de explotación:

La Sociedad Absorbida no tenía personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria era realizada por la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a la cual se le retribuía en función de los acuerdos de gestión establecidos. El importe devengado durante el ejercicio 2017 con Anticipa Real Estate,

S.L.U. ascendió a 1.858 miles de euros, respecto a los 153 miles de euros devengados durante el ejercicio 2016, incremento vinculado al crecimiento de la actividad y los activos bajo gestión.

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación” del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2017 presenta la siguiente composición:

€	2016	2017
Reparaciones y conservación	76.589	7.566.418
Servicios de profesionales independientes	318.182	6.652.267
Primas de seguros	-	47.482
Servicios bancarios y similares	2.811	19.683
Suministros	-	13.798
Otros servicios	-	3.677.162
Total Servicios exteriores	703.137	18.339.210
Tributos	365.930	2.725.777
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	385.631
Otros gastos de gestión corriente	11.645	581.384
Total Otros gastos de explotación	1.080.712	22.032.002

El epígrafe de “Reparaciones y conservación” incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo para su posterior arrendamiento e incluye 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 de la Sociedad Absorbida, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 19 de octubre de 2016 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. Los Administradores de la sociedad manifestaron que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectuaron a precios de mercado.

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.

Balance de situación

Activo:

€	2016	2017
ACTIVO NO CORRIENTE	77.530.063	425.435.179
Inversiones inmobiliarias	77.436.724	424.563.402
Inversiones financieras a largo plazo	93.339	871.777
ACTIVO CORRIENTE	3.778.001	7.269.575
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	979.711	3.889.985
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	32.003	764.425
Deudores, empresas del Grupo y asociadas	674	692.263
Otros deudores	947.034	2.433.297
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	-	6.474
Inversiones financieras a corto plazo	-	39.779
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.798.290	3.333.337
TOTAL ACTIVO	81.308.064	432.704.754

Inversiones inmobiliarias:

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 es el siguiente:

€	31/12/2016	Altas / Dotaciones	Bajas	Retiros	Trasposos	31/12/2017
Coste	73.150.385	320.971.547	(431.350)	-	5.234.322	398.924.904
Amortización	(61.059)	(3.216.865)	-	-	-	(3.277.924)
Deterioro	(2.330.806)	(1.860.154)	8.479	-	-	(4.182.481)
Anticipos a proveedores	6.678.204	32.336.705	-	(681.684)	(5.234.322)	33.098.903
Total	77.436.724	348.231.233	(422.871)	(681.684)	-	424.563.402

Altas del periodo

La Sociedad Absorbida 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 Titulización de Activos, FTA 2015 (entidad beneficiaria de los derechos económicos de los créditos) y con Alcmerna Bidco, 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 Titulización de Activos, FTA 2015. Las altas del ejercicio 2017 suman un total de 326.162.721€ y se desglosan de la siguiente manera:

- Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate): 73.666.826 €.
- Altas de inmuebles por compra: 234.413.954€.
- Activaciones de Inversiones inmobiliarias: 18.081.941€.

Las altas por traspaso de anticipos de proveedores corresponden a inmuebles que en el ejercicio anterior estaban pendientes del decreto de adjudicación y que finalmente durante el ejercicio 2017 se han otorgado.

La Sociedad Absorbida 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 2017, el Grupo ha registrado un importe de 18.082 miles de euros por estos conceptos.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Absorbida ha dotado provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 1.860 miles de euros (en el ejercicio anual terminado en el 2016 el Grupo dotó un importe de 2.331 miles de euros).

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Absorbida ha realizado pagos por importe de 32.337 miles de euros de los que 31.827 han sido a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo había depositado en el juzgado por importe de 682 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene en el epígrafe de ‘Anticipos a proveedores’ de la sección del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad a la Sociedad.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Absorbida ha enajenado un total de 11 activos con un valor neto contable de 422 miles de euros por un importe de 414 miles de euros.

A continuación, mostramos el detalle de los edificios de inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad Absorbida a 31 de diciembre de 2017, indicando su valor neto contable:

Tipología	Unidades	Valor bruto contable (€)	Deterioro y amortización (€)	Valor neto contable (€)
Viviendas	3.549	393.127.290	(7.361.035)	385.766.255
Parkings	203	2.098.224	(48.677)	2.049.547
Trasteros	44	161.544	(7.358)	154.186
Locales	37	3.052.059	(42.872)	3.009.187
Oficinas	3	469.086	(463)	468.623
Parcelas	1	16.701	-	16.701
Total	3.837	398.924.904	(7.460.405)	391.464.499

El valor bruto contable total se distribuye de la siguiente manera por provincias:

Provincia	2016 (€)	2017 (€)
Barcelona	45.583.246	250.593.108
Madrid	6.584.237	38.235.268
Tarragona	5.576.208	28.563.392
Valencia	3.481.572	20.930.524
Gerona	3.442.409	14.189.266
Murcia	2.133.737	7.834.971
Alicante	1.260.919	7.150.497
Málaga	278.264	6.021.475
Castellón	1.330.814	5.102.884
Lérida	504.099	4.119.324
Almería	341.824	2.815.961
Zaragoza	192.998	2.794.054
Cádiz	344.060	2.139.914
Santa Cruz De Tenerife	261.860	1.658.183
Baleares	359.506	1.326.580
Toledo	236.936	736.705
Sevilla	272.840	721.736
Las Palmas	219.065	614.444
Guadalajara	-	553.626
Segovia	124.009	323.023
Granada	181.264	322.147
Coruña	-	303.855
Navarra (Pamplona)	-	289.069
Valladolid	211.913	212.617
Salamanca	-	184.672
Badajoz	112.711	179.474

Jaén	-	168.482
Córdoba	-	134.650
Albacete	-	132.280
Huelva	-	129.671
Soria	-	115.769
Burgos	-	106.316
Vizcaya (Bilbao)	-	76.120
Ciudad Real	-	74.756
Huesca	68.457	70.091
Álava	47.437	-

Total	73.150.385	398.924.904
--------------	-------------------	--------------------

Patrimonio neto y pasivo:

€	2016	2017
PATRIMONIO NETO	(3.358.703)	(27.714.393)
Capital	60.000	60.000
Reservas de consolidación	-	(3.366.645)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.826)	(52.058)
Otras aportaciones de socios	-	3.365.536
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(3.412.877)	(27.721.226)
PASIVO NO CORRIENTE	79.560.097	437.894.140
Provisiones a largo plazo	-	68.204
Deudas a largo plazo	70.250	1.369.247
Otros pasivos financieros	70.250	1.369.247
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	79.489.847	436.456.689
PASIVO CORRIENTE	5.106.670	22.525.007
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.831.120	6.872.119
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.275.550	15.652.888
Proveedores	862.245	13.700.435
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	308.763	1.488.449
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.993	141.526
Anticipos de clientes	96.549	322.478
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.308.064	432.704.754

Capital Social:

La Sociedad Absorbida se constituyó con fecha 4 de noviembre de 2015 mediante la creación de 60.000 acciones de valor nominal de un euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% por el Accionista Único de la Sociedad Absorbida. Con posterioridad, y en fecha 20 de septiembre de 2016 el Accionista Único de la Sociedad Absorbida desembolsó el 75% de las 60.000 acciones en las que se dividía el capital social de la Sociedad Absorbida por importe de 45.000 euros.

Con carácter previo a la Fusión, el capital social de la Sociedad Absorbida ascendía a sesenta mil euros (60.000 €) y estaba dividido en sesenta mil (60.000) acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas con idénticos derechos, y conformando, por tanto, una única clase y serie. Las acciones de la Sociedad Absorbida estaban representadas mediante títulos.

Desde 30 de septiembre de 2016 y hasta el momento de la Fusión, la totalidad de las acciones sociales de la Sociedad Absorbida se encontraban pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa vinculada, y las entidades Credit Suisse A.G. London Branch y Credit Suisse Securities (Europe) Limited.

Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. era el Accionista Único de la Sociedad Absorbida. No existían contratos con su Accionista Único.

Si bien a 31 de diciembre de 2017 las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Absorbida y sus Subsocimis II mostraban un patrimonio neto consolidado negativo, es necesario remarcar que tanto la Sociedad Absorbida como las Subsocimis II contaban con el apoyo financiero de Alcmena Pledgeco S.à.r.l. (accionista superior de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l.).

Saldos con empresas del grupo:

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

Sociedades vinculadas	€			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Salos acreedores comerciales
Alcmena Midco, S.à.r.l	163.183.361	67.500	2.560.824	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.202.384	-	11.441	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	1.488.449
Budmac Investments, S.L.U	-	481	-	-
Total	167.385.745	67.981	2.572.265	1.488.449

La Sociedad Absorbida mantenía, líneas de préstamos por importe total de 272.000 miles de euros con vencimiento único con fecha 30 de noviembre de 2026 con la sociedad vinculada Alcmena Midco, S.à.r.l. de las cuales tenía dispuestos 163.251 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (12.836 miles a 31 de diciembre de 2016). Dichos préstamos devengaban un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ascendió a 5.909 miles de euros (59 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

Con fecha 31 de octubre de 2016 y efecto retroactivo a fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad Alcmena Midco, S.à.r.l., modificó las condiciones relativas al interés devengado por las deudas mantenidas con el Accionista Único del 8% previo al 6% que se aplicó posteriormente.

El Grupo mantenía una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco, S.à.r.l. por importe total de 4.202 miles de euros a fecha 31 de diciembre de 2017. Dicha deuda devengaba un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2017 ascendió a 9 miles de euros. Los importes adeudados a Alcmena Bidco, S.à.r.l. estaban garantizados con garantía hipotecaria sobre activos con un valor neto contable de 4.111 miles de euros.

Saldos con otras partes vinculadas:

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 con otras entidades es el siguiente:

Sociedades vinculadas	€			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo

Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015	692.263	269.070.944	3.653.176	578.697
--	---------	-------------	-----------	---------

Total	692.263	269.070.944	3.653.176	578.697
--------------	----------------	--------------------	------------------	----------------

Los importes adeudados al Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015 estaban garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias con un valor neto contable de 213.257 miles de euros.

El Grupo mantenía una deuda con Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015 por importe total de 272.724 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (69.040 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). Dicha deuda devengaba un interés del 0,5% anual. Dichos importes correspondían a los precios de compra de los inmuebles que habían sido abonados por la Sociedad mediante la asunción de una nueva deuda hipotecaria asociada al inmueble. Se pactó que dicho precio se hiciera 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 con el Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015, por vencimiento al cierre del ejercicio 2017 es el que sigue:

Deudas	€					
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022	Total

Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015

Deudas a largo plazo	3.653.176	-	-	72.867.022	196.203.922	272.724.120
----------------------	-----------	---	---	------------	-------------	-------------

Total	3.653.176	-	-	72.867.022	196.203.922	272.724.120
--------------	------------------	----------	----------	-------------------	--------------------	--------------------

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera consolidada publicada por la Sociedad Absorbente corresponde a las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación.

A continuación, se detalla la cuenta de resultados y balance de situación agregado de la Sociedad Absorbente y sus filiales a 31 de mayo de 2018 comparativa con el mismo periodo del año anterior. Dicha información financiera, tal como se ha mencionado anteriormente no ha sido objeto de revisión limitada ni auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad:

Cuenta de resultados agregada

€	31.05.2017 (5 meses)	31.05.2018 (5 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	6.308.351	7.870.289
Variación de existencias	(514.470)	0
Aprovisionamientos	(834)	(1.890)
Otros ingresos de explotación	27.805	40.288
Otros gastos de explotación	(9.991.190)	(10.551.305)
Amortización del inmovilizado	(2.979.057)	(3.428.126)
Deterioros por enajenación de inmov.	102.002	(171.737)
Resultado de explotación	(7.047.394)	(6.242.481)
Ingresos financieros	3.103	1.079
Gastos financieros	(2.823.115)	(1.909.670)
Resultado antes de impuestos	(9.867.406)	(8.151.072)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(9.867.406)	(8.151.072)

A 31 de mayo de 2017 (periodo de 5 meses), la Sociedad Absorbente obtuvo un resultado negativo de 9,87 millones de euros frente a los 8,15 millones de euros del mismo periodo para el ejercicio 2018, lo que supone una reducción de las pérdidas en 1,72 millones de euros. Analizando las principales partidas, cabe destacar:

Importe neto de la cifra de negocios agregado

A 31 de mayo de 2017, la cifra de negocios ha supuesto 6,31 millones de euros frente a los 7,87 millones del mismo periodo del ejercicio 2018. Este aumento de 1,56 millones se deriva principalmente de la mejora en la facturación de los alquileres. A medida que los contratos antiguos van venciendo estos se renuevan mejorando la rentabilidad por inmueble. Actualmente nos encontramos en un momento de auge del sector del alquiler, lo que permite mejorar la facturación, manteniendo las tasas de ocupación y mejorando la rotación de los activos.

El número de ventas del ejercicio no es significativo, ya que la práctica totalidad de los inmuebles están destinados al alquiler como corresponde al régimen de SOCIMI al que se encuentra inscrito la Sociedad Absorbente. En este punto cabe destacar un cambio en la contabilidad de las mismas, mientras que en el ejercicio 2017 se contabilizaban como existencias, tanto en la cuenta 7000 como la variación de existencias en la cuenta 7100, durante el ejercicio 2018 se contabilizan por el neto dentro del epígrafe de resultados de enajenaciones y otras.

Otros ingresos de explotación agregados

Si bien los importes no son relevantes, suponiendo apenas 0,028 millones de euros a 31 de mayo de 2017 y 0,040 millones en el mismo periodo del ejercicio 2018, hay que hacer mención a que, en este último ejercicio, se ha decidido facturar aquellos ingresos de ocupación indebida, lo que hace que casi se duplique el importe de un año respecto al otro.

Otros gastos de explotación agregados

La partida de otros gastos de explotación a 31 mayo de 2017 supone aproximadamente 10 millones de euros frente a los 10,55 millones del mismo periodo del ejercicio 2018. Cabe destacar los servicios exteriores, que representan el 87% sobre el total de gastos de explotación para el ejercicio 2017 y el 89% para el ejercicio 2018, por cuentas destacaremos:

- Reparaciones y conservación, se ha producido un aumento de aproximadamente 1 millón de euros entre los dos ejercicios, pasando de 2,3 millones de euros en el 2017 a 3,35 millones de euros en 2018. Esto es como consecuencia del vencimiento de los contratos y la puesta en valor de los inmuebles para ser alquilados de nuevo. Las principales reparaciones son pinturas, cerrajería, ralladores, azulejos, entre otros.
- Honorarios de gestión: aquí se recoge la facturación con Anticipa, que supone una disminución de cerca de 0,3 millones de euros. Esto está motivado por la ponderación de esta cartera dentro del conjunto de sociedades gestionadas por Anticipa y los menores gastos asociados a la cartera. Esto ha producido que los honorarios con Anticipa pasen de representar el 24% sobre el total de los servicios exteriores en el ejercicio 2017 al 19% para el ejercicio 2018.
- Cabe destacar también que, a partir de noviembre del 2017, gastos que anteriormente asumía Anticipa, se refacturan a las sociedades filiales en función del Valor Contable Bruto y del número de inmuebles. Estos gastos son principalmente de comercialización para en este caso

el alquiler, tales como publicidad, marketing, comisiones comerciales, entre otros. Esto justifica que en el ejercicio 2018 haya gastos por estos conceptos que suponen 0,5 millones de euros y en el ejercicio anterior no haya gastos.

El resto de partidas dentro de servicios exteriores se mantienen sin variaciones significativas.

Gastos financieros agregados

Los gastos financieros supusieron a 31 de mayo de 2017 un importe de 2,823 millones de euros frente a los 1,909 millones de euros a 31 de mayo de 2018, siendo los gastos por intereses con empresas del grupo las principales partidas.

En este apartado cabe destacar que esta disminución de 0,91 millones de euros es consecuencia de una mejora en los contratos de financiación firmados con Alcmena Midco, sociedad luxemburguesa vinculada al grupo. En este sentido en mayo de 2018 se decidió que con fecha 1 de enero de 2018 los tipos de interés que venían siendo del 6% pasaran a ser del 3%, lo que ha supuesto una reducción notable en los intereses contabilizados.

Balance de situación agregado

A efectos de poder dar visibilidad del balance del grupo con anterioridad a que tuviera lugar la Fusión se efectuó un balance agregado, que se detalla a continuación.

Activo agregado:

€	31.05.2017	31.05.2018
ACTIVO NO CORRIENTE	627.833.390	648.436.148
Inversiones inmobiliarias	470.565.983	483.946.933
Inversiones en emp. grupo y asoci. a largo plazo	155.686.646	162.472.624
Inversiones financieras a largo plazo	1.580.761	2.016.590
ACTIVO CORRIENTE	28.474.546	10.920.437
Existencias	12.519.883	3.137.203
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.712.685	3.754.233
Inversiones en emp. grupo y asoci. a corto plazo	-	163.535
Periodificaciones a corto plazo	135.836	15.004
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.106.142	3.850.462
TOTAL ACTIVO	656.307.936	659.356.585

Patrimonio neto y pasivo agregado:

€	31.05.2017	31.05.2018
PATRIMONIO NETO	254.513.024	246.426.978
Capital	7.525.096	7.525.096
Prima de emisión	42.820.831	42.820.831
Resultados de ejercicios anteriores	(79.215.611)	(89.017.992)
Otras aportaciones de socios	293.250.113	293.250.113
Resultado del ejercicio	(9.867.406)	(8.151.072)
PASIVO NO CORRIENTE	391.194.213	395.010.418
Provisiones a largo plazo	39.028	96.665
Deudas a largo plazo	285.478.510	287.288.821
Deudas con emp. grupo y asoci. a largo plazo	105.676.675	107.624.932
PASIVO CORRIENTE	10.600.700	17.919.189
Provisiones a corto plazo	0	40.379
Deudas a corto plazo	18.645	256.971
Deudas con emp. grupo y asoci. a corto plazo	1.096.411	2.695.983
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.485.643	14.925.856
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	656.307.936	659.356.585

Activo no corriente agregado

No hay una variación significativa en el activo no corriente, que representa un 96% sobre el total del activo a 31 de mayo de 2017 y un 98% a 31 de mayo de 2018.

Las inversiones inmobiliarias representan un 72% sobre el total del activo a 31 de mayo de 2017 y un 73% a 31 de mayo de 2018. Apenas existe variación al tratarse de un perímetro de activos cerrado.

Activo corriente agregado

El activo corriente representa el 4,34% sobre el total del activo a 31 de mayo de 2017 y 1,66% a 31 de mayo de 2018. Esta disminución de casi un 3% se explica por los anticipos en depósitos para cesión de remate, que han disminuido un 1,4% de un año respecto al otro, y por la disminución de la tesorería de 1,60%.

El primero de ellos, los anticipos en depósitos, se produce como consecuencia de la madurez de

la cartera, todas las cesiones de remate que se ejercen ya no se realizan sobre la Sociedad Absorbente al tener un perímetro cerrado, sino que se realizan en la Sociedad Absorbida; al mismo tiempo van disminuyendo esos anticipos, no realizándose desembolsos nuevos y adjudicándose las propiedades, y entrando los inmuebles como inversión inmobiliaria.

La variación de la tesorería, de 14,11 millones de euros en mayo de 2017 a 3,85 millones de euros en mayo de 2018, es como consecuencia de una mejora en la utilización de los fondos y conocimiento de los gastos de la cartera. Este mayor conocimiento permite predecir mejor las necesidades de caja en el periodo y, de este modo, ajustar más la tesorería dispuesta de las líneas de crédito existentes, implicando una reducción de los gastos de la Sociedad.

En cuanto a los clientes, aunque no tienen un impacto significativo sobre el total del activo ya que se trata de porcentajes inferiores al 1%, en el análisis anual sí que prácticamente se ha duplicado la cifra pasando de 1,7 millones de euros a 3,74 millones. Este aumento es como consecuencia de los impagados que, aun habiendo mejorado ligeramente, se mantienen los contratos antiguos a expensa de resolución judicial, lo que justifica que al facturarlos se duplique el importe de impagados. La Sociedad, aplicando un criterio de prudencia, provisiona todos los impagados de más de tres meses.

Patrimonio Neto agregado

Representa el 38,78% sobre el total del pasivo a 31 de mayo de 2017 y un 37,37% a 31 de mayo de 2018. Esta variación se explica prácticamente en su totalidad por los resultados del ejercicio, explicados anteriormente en la Cuenta de Resultados a 31 de mayo de 2018.

Pasivo no corriente agregado

En cuanto al porcentaje sobre el total de pasivo no hay variación, ya que tanto a 31 de mayo de 2017 como a 31 de mayo de 2018 se sitúa en un 59%. Analizando los datos, sí observamos variaciones de un año respecto al otro:

– Deudas a largo plazo agregadas:

Las deudas con entidades de crédito han pasado de 283,3 millones de euros a 31 de mayo de 2017 a 284,1 millones a 31 de mayo de 2018. Ese incremento se explica casi en su totalidad por la capitalización de los intereses con el FTA, que pasan de 0,83 millones de euros en 2017 a 2,22 millones en 2018. El motivo de este incremento es que las operaciones que se mantienen con el FTA, es decir el pago del 90% pendiente, generan intereses anuales que se capitalizan, pues no se atiende su pago; por eso, a medida que se mantiene la cartera y transcurre el tiempo, se generan más intereses.

En otros pasivos financieros, cabe destacar el aumento de garantías adicionales, con objeto de

cubrirse en caso de impago.

- Deudas con empresas del grupo a largo plazo agregadas.

La Sociedad ha ido disponiendo de liquidez para atender los pagos ordinarios de la actividad mediante el aumento de la línea de crédito que mantenía con Alcmena Midco, sociedad luxemburguesa vinculada al grupo. Estas deudas, en ambos ejercicios, representan el 16% sobre el total del activo. A 31 de mayo de 2017, se encontraban dispuestos 105,67 millones de euros frente a los 107,62 millones a 31 de mayo de 2018.

Cabe destacar que durante el 2018 se ha producido una variación significativa en cuanto a los contratos de financiación ya que, aunque los límites se han mantenido, el tipo de interés vinculado a los mismos, que se situaba en el 6%, se ha visto reducido al 3% en el mes de mayo con efectos retroactivos a 1 de enero del 2018, mejorando sensiblemente los costes de financiación de la cartera.

Pasivo corriente agregado

Se situaba en 10,6 millones de euros a 31 de mayo de 2017 frente a los 17,92 millones a 31 de mayo de 2018, representando un 1,62% sobre el total del pasivo en el 2017 frente al 2,72% a 31 de mayo de 2018, lo que supone un aumento de 1,10% en el análisis inter anual.

En porcentaje sobre el total del pasivo, la principal desviación que explica casi en su totalidad el aumento anteriormente comentado, se produce dentro de los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que representan un 1,45% y un 2,26% respectivamente, lo que supone una variación de 0,82%. Suponen 9,48 millones de euros a 31 de mayo de 2017 frente a los 14,92 millones a 31 de mayo de 2018. Cabe destacar el aumento de provisiones de facturas correspondientes a ejercicios anteriores, especialmente durante el ejercicio 2018 que suponen casi 5,8 millones de euros respecto al ejercicio 2017 que sólo representaban 2,094 millones. En ambos casos destacan sobre el resto, las provisiones de CCPP, IBIS, Tasas, entre otros.

Aunque no es relevante a nivel porcentual, sí que hay que hacer mención a una reclasificación de cuentas que se ha producido a la hora de contabilizar las deudas con empresas del grupo. Durante el ejercicio 2017 se contabilizaban dentro del epígrafe proveedores empresas del grupo y asociadas, dentro de acreedores comerciales; mientras que durante el ejercicio 2018 se contabilizan dentro de Deudas con Empresas del grupo y asociadas a corto plazo. Teniendo en cuenta esta reclasificación, los porcentajes apenas sufren variación de un ejercicio respecto a otro.

Otra de las cuentas que sufre variación, en cuanto a importe se refiere, de un año respecto a otro es la cuenta de acreedores varios, que pasa de 2,46 millones de euros a 31 de mayo de 2017 a

3,72 millones a 31 de mayo de 2018.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

Los administradores de la Sociedad declaran que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de este Documento de Ampliación, como consecuencia de la línea de crédito disponible otorgada por el accionista mayoritario de la Sociedad para el Grupo Albirana (ver sección 2.3 y 2.4 para mayor detalle).

2.7 Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de 22 de marzo de 2017, algunos de los cuales han sido actualizados para reflejar las circunstancias concurrentes a la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el correspondiente DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se indican los factores de riesgo más relevantes:

Nivel de endeudamiento

La inversión realizada se ha financiado mediante la combinación de fondos propios y préstamos concedidos por entidades del grupo, en concreto:

- Alcmena Midco, S.à.r.l., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece, que fue constituida de acuerdo con la legislación del Gran Ducado de Luxemburgo con fecha 7 de agosto de 2014 y con domicilio social sito en 2-4 rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo bajo el número B189.624.

Sociedad Absorbente:

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la deuda de la Sociedad Absorbente mantenida con Alcmena Midco, S.à.r.l. ascendía a 104 millones de euros. Dicha deuda tenía un tipo de interés fijo del 6% anual y un vencimiento único el 14 de abril de 2025. A 31 de diciembre de 2017 la deuda por intereses devengados ascendía a 0,59 millones de euros. El tipo de interés vigente durante el ejercicio 2018 es del 3 %.

Sociedad Absorbida:

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la deuda de la Sociedad Absorbida mantenida con Alcmena Midco, S.à.r.l. ascendía a 163,2 millones de euros. Dicha deuda tiene un tipo de interés fijo del 6% anual y un vencimiento único el 30 de noviembre de 2026. A 31 de diciembre de 2017 la deuda por intereses devengados ascendía a 5,909 millones de euros. El tipo de interés vigente durante el ejercicio 2018 del 3%.

- FTA 2015, Fondo de Titulización de Activos (“**FTA 2015**”), cuyo principal bonista es una entidad vinculada al Grupo Albirana. FTA 2015 fue constituido con fecha 15 de abril de 2015, mediante escritura pública otorgada por el Notario de Barcelona Don Joan Carles Olle Favaro y número 593 de su protocolo y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización y demás normativa de aplicación.

El Grupo Albirana y el bonista mayoritario de FTA 2015 pertenecen al mismo grupo de sociedades, estando ambos participados por BRE Europe 7NQ S.à.r.l. (ver punto 1.17 del Documento Informativo). En relación con lo anterior, una parte significativa de los inmuebles del Grupo Albirana provienen de la realización de las garantías hipotecarias asociadas a la cartera de préstamos titularidad de FTA 2015. No obstante, al margen de dicha vinculación inicial – limitada al momento de la adquisición de los inmuebles – tanto la explotación actual como la estrategia futura de la cartera se realizan por el Grupo de manera independiente, sin conexión o dependencia alguna respecto de la gestión y estrategia que en su caso pueda ser acordada por los bonistas de FTA 2015.

Sociedad Absorbente:

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la deuda de la Sociedad Absorbente mantenida con FTA 2015 ascendía a 279 millones de euros. Dicha deuda tiene un tipo de interés fijo del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por la Sociedad 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, si esta se produce con anterioridad a dicho plazo.

Sociedad Absorbida:

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la deuda de la Sociedad Absorbida mantenida con FTA 2015 ascendía a 272,7 millones de euros. Dicha deuda tiene un tipo de interés fijo del 0,5% anual. Dichos importes corresponden a los precios de compra de los inmuebles que han sido abonados por la Sociedad 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, si esta se produce con anterioridad a dicho plazo.

Dicha financiación, que a 31 de diciembre de 2017 asciende a un total de 383 millones de euros (Sociedad Absorbente) y 436 millones de euros (Sociedad Absorbida), se ha otorgado a las sociedades dependientes del Emisor (esto es, las Subsocimis I y Subsocimis II respectivamente), encargadas de la inversión directa en los activos inmobiliarios que componen la cartera. Esto resulta en un importe consolidado de la deuda de 819 millones de euros, que corresponde a un ratio de endeudamiento sobre el valor de tasación de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017 (“Loan To Value”) de 79 %.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera por parte del Grupo Albirana afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor. Adicionalmente, Alcmena (REIT) Holdco S.à.r.l., accionista mayoritario de la Sociedad, apoyará financieramente al Grupo Albirana mediante la línea de crédito (bancario) disponible para el Grupo Albirana.

Fondo de maniobra negativo

Según los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana presenta un fondo de maniobra (calculado como la diferencia entre el activo corriente y pasivo corriente) negativo, por importe de 8,04 millones de euros. Por ello, para hacer frente a sus obligaciones requiere el apoyo financiero del accionista mayoritario, mediante la línea de crédito (bancario) disponible para el Grupo Albirana. El incumplimiento a la hora de atender los vencimientos de pago existentes podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos

A fecha 31 de mayo de 2018, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad Absorbente asciende al 81%, siendo el 61% en la Sociedad Absorbida. El plan de negocio de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida para el 2018 contempla un crecimiento de los activos arrendados que, a 31 de diciembre de 2018, se estima que pasarán al 83% del total de la cartera de activos de la Sociedad Absorbente, y al 67% de la cartera de activos de la Sociedad Absorbida. A tal efecto, ello supone una ocupación agregada de ambas sociedades del 75%. Asimismo, se

considera un incremento progresivo para los años siguientes y una mejora gradual en el nivel de morosidad de la cartera, pasando de un 10% en 2016 a un 5% en 2019. En caso de no aumentar el nivel de ocupación de los activos o no renovación de los contratos de alquiler, la Sociedad Absorbida y la Sociedad Absorbente podrían tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a su situación financiera.

Riesgo de ejecución de la prenda existente sobre parte de las acciones de la Sociedad

La totalidad de las acciones de la Sociedad que ostenta el accionista mayoritario de la Sociedad están pignoradas a favor de las entidades Credit Suisse A.G. London Branch y Credit Suisse Securities (Europe) Limited en garantía del contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa del grupo al que la Sociedad pertenece y diversas entidades de crédito.

En caso de que se incumplieran las obligaciones de pago establecidas en el referido contrato de financiación, las citadas entidades estarían facultadas para ejecutar la prenda sobre las acciones pignoradas de la Sociedad, por lo que, en el marco del referido proceso de ejecución, dichas acciones podrían ser adquiridas por un tercero distinto al actual accionista mayoritario de la Sociedad (incluyendo al propio acreedor pignoraticio), de tal modo que la Sociedad dejaría de estar participada por fondos de inversión asesorados por Blackstone (tal y como este término se define más adelante). Como consecuencia de lo anterior, la política de gestión de la Sociedad podría variar si cambiara el accionista mayoritario.

Potencial conflicto de interés como consecuencia de la vinculación entre el Grupo Albirana y la compañía encargada de la gestión de los activos.

La gestión de la cartera de inmuebles propiedad del Grupo Albirana se ha encomendado a Anticipa Real Estate, S.L.U. (“**Anticipa**”) (ver apartado 1.6.1 del Documento Informativo).

Tanto Anticipa como la Sociedad tienen un accionista mayoritario indirecto común, la entidad BRE Europe 7NQ S.à.r.l.

A la vista de lo anterior, y a pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, en determinadas circunstancias el Grupo Albirana podría anteponer los intereses de Anticipa como proveedor de servicios o viceversa.

Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad

Los cuatro consejeros ejercen el cargo de consejero en otras entidades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad.

Dichas entidades están participadas indirectamente por fondos de inversión asesorados por The Blackstone Group, L.P. (en adelante, “**Blackstone**”), y por tanto los consejeros actúan como representantes. Blackstone es una de las mayores firmas de *private equity* a nivel global con \$102 miles de millones de activos bajo gestión. Con operaciones en Norteamérica, Europa, Asia y

Latinoamérica, emplea a más de 2.200 personas en 20 oficinas de forma directa y más de 560.000 a través de las plataformas que gestionan los activos en todo el mundo.

Influencia del actual accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l., con un 98,8% del capital social, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los restantes accionistas, que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la junta general de accionistas ni en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

Con anterioridad a la Fusión, el capital social de la Sociedad Absorbente ascendía a cinco millones de euros (5.000.000 €), representado por cinco millones de acciones (5.000.000) de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tenían (y tienen) los mismos derechos económicos y políticos, y estaban (y están) representadas mediante anotaciones en cuenta y conformando, por tanto, una única clase y serie. Dichas acciones están incorporadas a negociación en el MAB, segmento SOCIMIs.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Absorbente, celebrada el 29 de junio de 2018 acordó aumentar el capital social de la Sociedad como consecuencia de la Fusión, en los términos y condiciones que seguidamente se detallan.

Importe de la emisión y acciones que se han emitido

La Junta General de Accionistas de Albirana acordó aumentar el capital social en cuatro millones seiscientos cincuenta mil ochocientos setenta euros (4.650.870 €), mediante la emisión y puesta en circulación de cuatro millones seiscientos cincuenta mil ochocientos setenta acciones (4.650.870) nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones que se encontraban en ese momento en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha Ampliación de Capital fue desembolsada mediante aportación no dineraria consistente en la aportación por el accionista único de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. de la totalidad del patrimonio de dicha sociedad, la cual se extinguió, todo ello de conformidad con la ecuación de canje explicada en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, el cual fue sometido a verificación por parte de Ernst & Young en los términos descritos en dicho apartado 2.1.

Para ello, se acordó emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de, aproximadamente, 33,81522228 € (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales, 1 € se corresponde con el valor nominal de las acciones y 32,81522228 €, aproximadamente, con la correspondiente prima de fusión.

Esto es, las nuevas acciones se emitieron con una prima de fusión total de ciento cincuenta y dos millones seiscientos diecinueve mil trescientos treinta y dos euros con ochenta y siete céntimos (152.619.332,87 €).

Capital resultante de la ampliación

El capital social resultante de la Sociedad Absorbente asciende a nueve millones seiscientos cincuenta mil ochocientos setenta euros (9.650.870 €), dividido en nueve millones seiscientos cincuenta mil ochocientos setenta (9.650.870) acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación

Tras la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 12 de septiembre de 2018, al folio 155, del tomo 45922, hoja B-467143, inscripción 31; la Sociedad Absorbente solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

No aplica. En este sentido se deja constancia de que, de conformidad con el artículo 304.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ampliación de Capital por fusión, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, ha sido suscrita íntegramente en el momento de la ampliación.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

El aumento de capital se ha suscrito por el que era accionista único de la Sociedad Absorbida, que a su vez era y sigue siendo el accionista principal y mayoritario de la Sociedad Absorbente.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto Ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la Ampliación de Capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones que ya estaban en circulación con anterioridad a la inscripción de la Fusión, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la Ampliación de Capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado de la Sociedad Absorbente y Absorbida

El portfolio del Grupo Albirana (incluyendo tanto a la Sociedad Absorbida como a la Sociedad Absorbente) se compone principalmente de activos inmobiliarios (de uso principalmente residencial) adquiridos en el marco de ejecuciones hipotecarias o compraventas con subrogación, en las que el acreedor original cede a las entidades del Grupo Albirana los derechos de adjudicación/adquisición del inmueble hipotecado. En concreto, pueden distinguirse las siguientes operaciones:

- (i) La adquisición individualizada de activos inmobiliarios mediante compraventa con subrogación hipotecaria, donde el Grupo Albirana adquiere la propiedad del inmueble a cambio de la asunción de la deuda asociada al mismo en el valor que resulte de la Tasación ECO realizada, liberándose total o parcialmente el deudor de la deuda en la cuantía que supere el valor del inmueble. La particularidad de este tipo de adquisición radica en que no existe intercambio monetario sino subrogación en una carga hipotecaria. Estas operaciones se realizan teniendo en cuenta el valor de tasación actual del inmueble objeto de la transacción, valor que sirve de referencia para determinar el precio de compraventa. Este tipo de adquisiciones representa, aproximadamente, el 76,5% del portfolio actual en número de unidades.
- (ii) La adjudicación judicial (previa cesión de los derechos de remate por parte de la entidad ejecutante), donde el Grupo Albirana resulta adjudicatario de la titularidad del inmueble objeto del proceso y ésta se adquiere libre de cargas (cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros posteriores a ella). Este tipo de adquisiciones representa, aproximadamente, el 23,5% del portfolio actual en número de unidades.

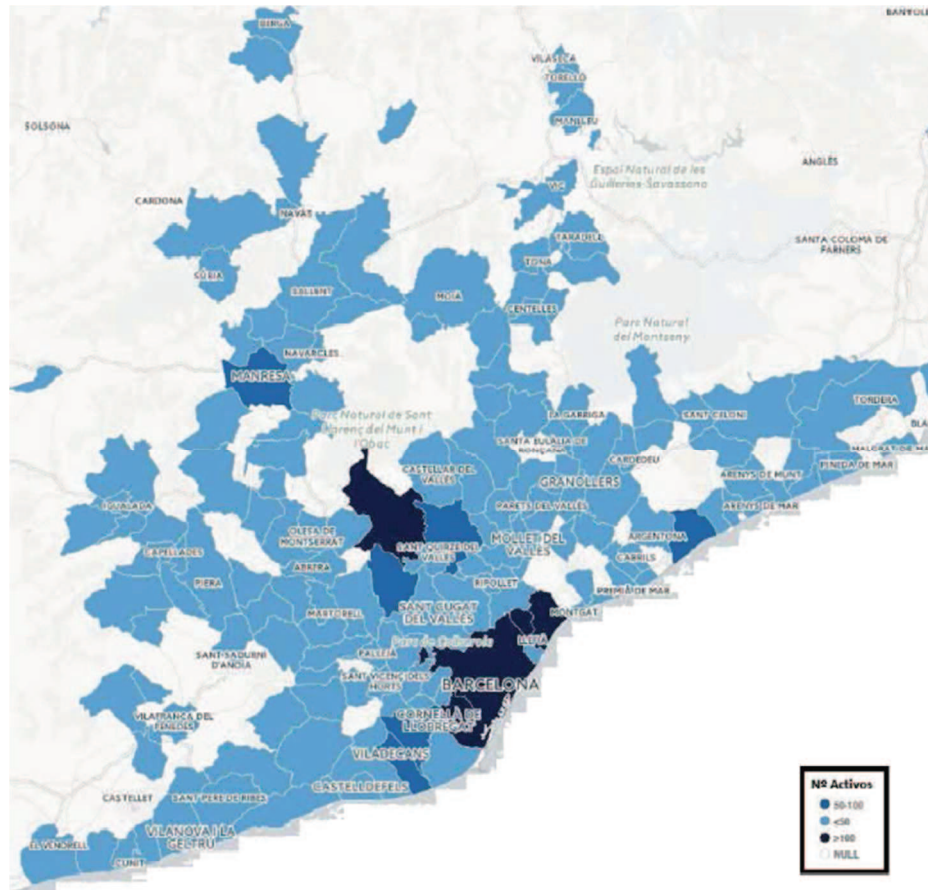
Adicionalmente, el Grupo Albirana cuenta en su patrimonio con un paquete de activos (principalmente unidades residenciales) que fueron transmitidos mediante compraventas acordadas con Catalunya Banc con fechas 15 de abril de 2015 y 5 de abril de 2016.

A continuación, se detalla la cartera propiedad de cada sociedad del Grupo Albirana:

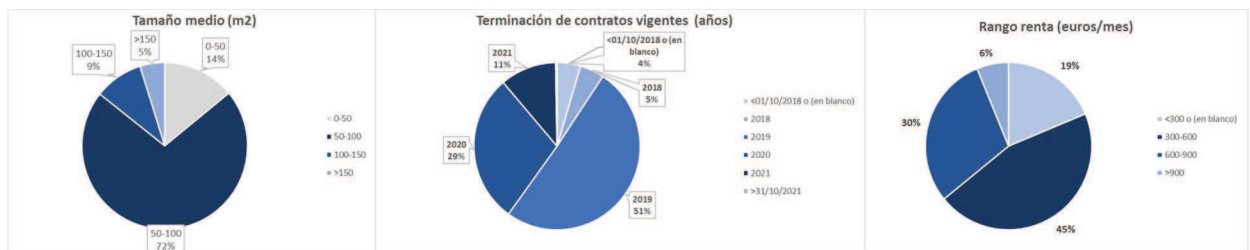
Sub-socimi	Total Activos	Sup. constr. (m2)	% Ocup.	Pisos	Casas	Garajes	Locales	Otros activos alquilables
BUDMAC INVESTMENTS, S.L.	3.132	239.665	84%	2.710	196	150	32	44
TREAMEN INVESTMENTS, S.L.	1.634	142.656	81%	1.225	185	172	20	32
LAMBEO INVESTMENTS, S.L.	390	29.221	81%	349	19	14	2	6
BUDMAC INVESTMENTS II, S.L.U.	3.318	277.289	72%	2.899	239	115	31	34
TREAMEN INVESTMENTS II, S.L.U.	1.866	177.019	61%	1.409	232	162	22	41
LAMBEO INVESTMENTS II, S.L.U.	538	45.085	70%	471	42	11	7	7
TOTAL	10.878	910.935	75%	9.063	913	624	114	164

I. Budmac

Propietaria de 2.906 activos residenciales, 32 locales y 194 activos secundarios (garajes, trasteros y otros activos alquilables). Los activos se encuentran localizados en un 99,3% en Barcelona provincia, según el número de activos, con la concentración por municipios reflejada en el gráfico de abajo:



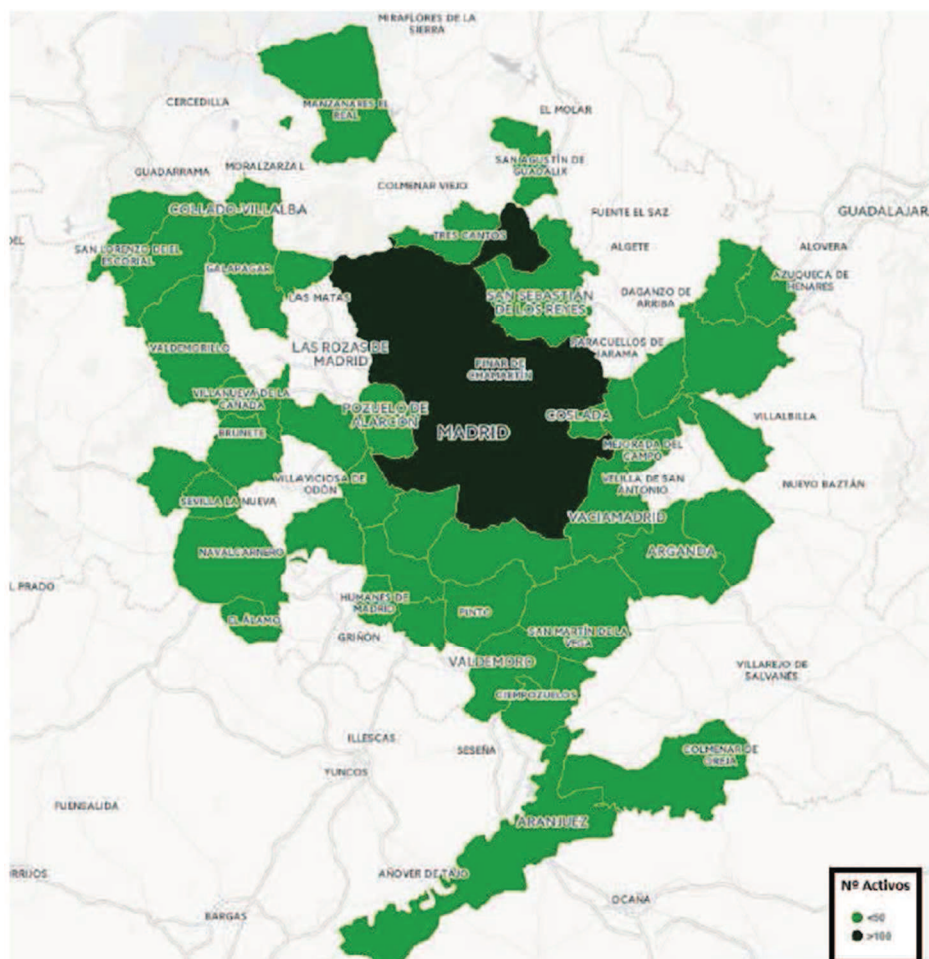
A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Budmac:



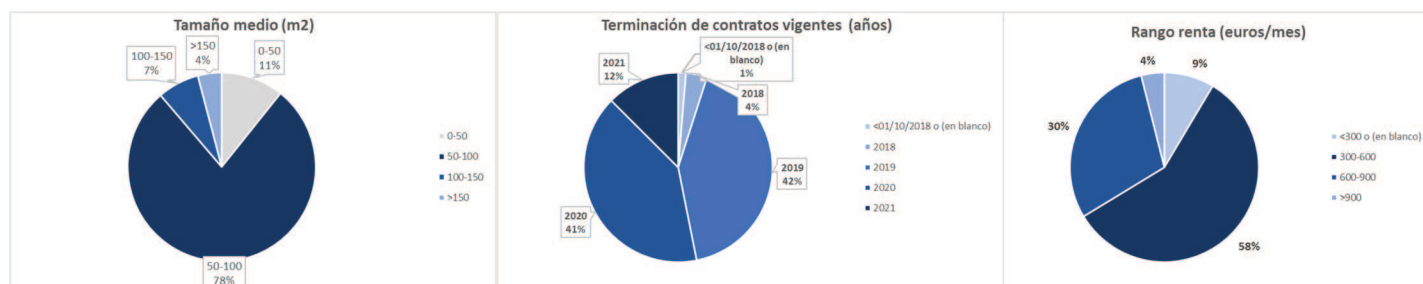
El 71% de los activos de la cartera cuenta con una superficie de entre 50 m² y 100 m². Adicionalmente, el 79% de los contratos tienen una fecha de finalización de entre 1 y 2 años, desde 1 de octubre de 2018. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 500 euros/mes y 600 euros/mes.

II. Lambeo

Propietaria de 368 activos residenciales, 2 activos comerciales y 20 activos anejos (garajes y trasteros). Los activos se encuentran localizados en su totalidad en la Comunidad de Madrid.



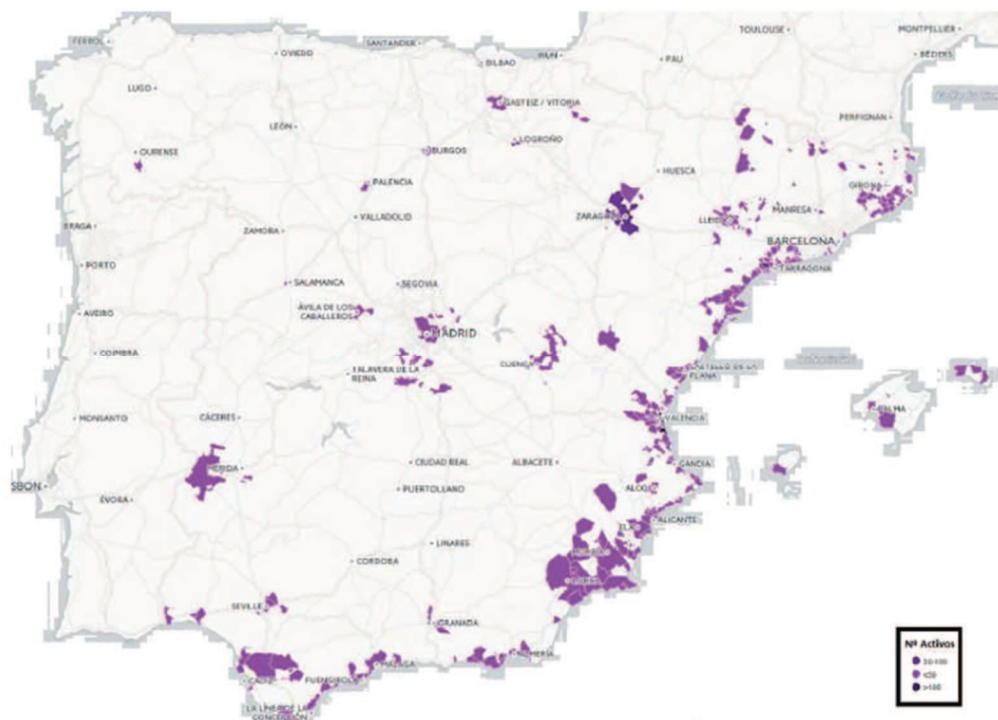
A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Lambeo:



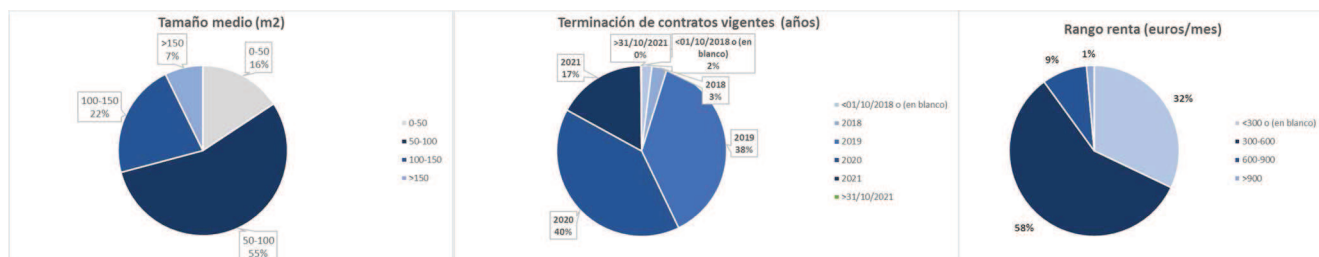
El 89% de los activos de la cartera cuenta con una superficie inferior a 100 m². Adicionalmente, el 87% de los contratos vigentes tienen una fecha de finalización anterior al 1 de enero de 2021. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 500 euros/mes y 600 euros/mes.

III. Treamen

Propietaria de 1.410 activos residenciales, 20 activos comerciales y 204 activos anejos (garajes, trasteros y otros activos alquilables). Los activos se encuentran localizados en un 25% en Tarragona capital y provincia, en un 20% en Valencia capital y provincia, en un 10% en Gerona capital y provincia, en un 7% en Alicante capital y provincia (según número de activos) y el resto se encuentra repartido por todo el territorio nacional. Se muestra a continuación la concentración del subportfolio por municipios:



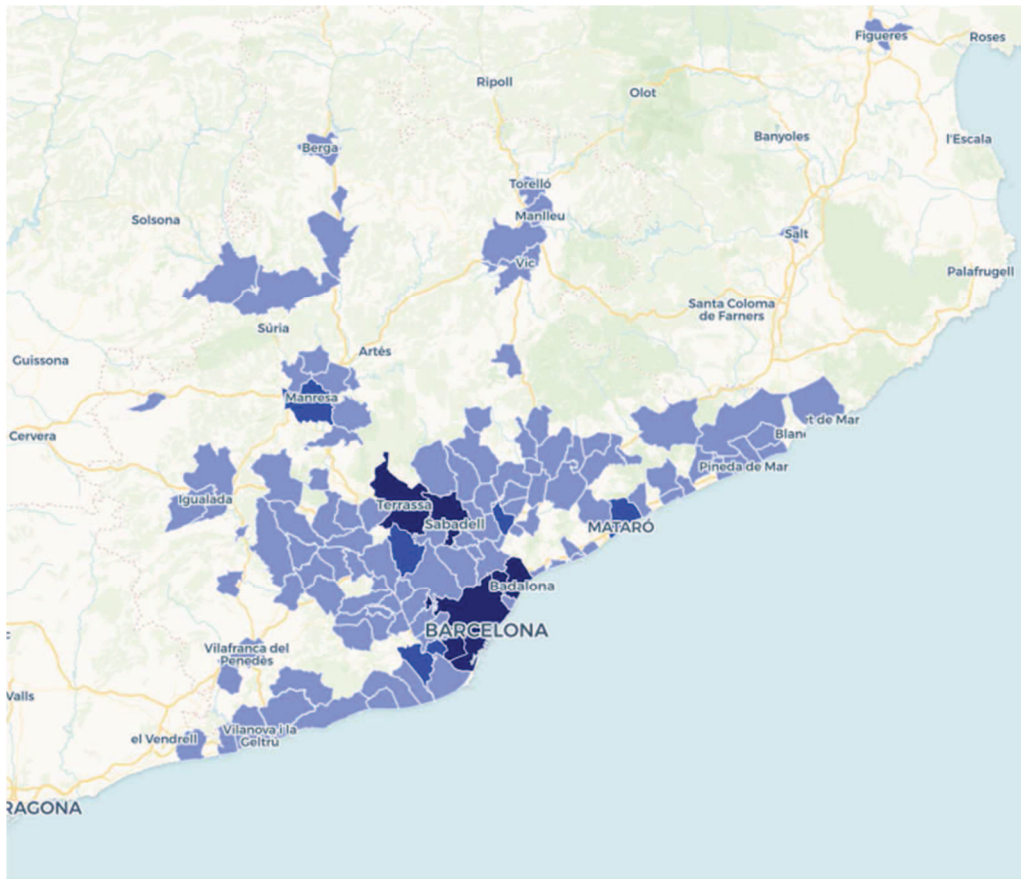
A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Treamen:



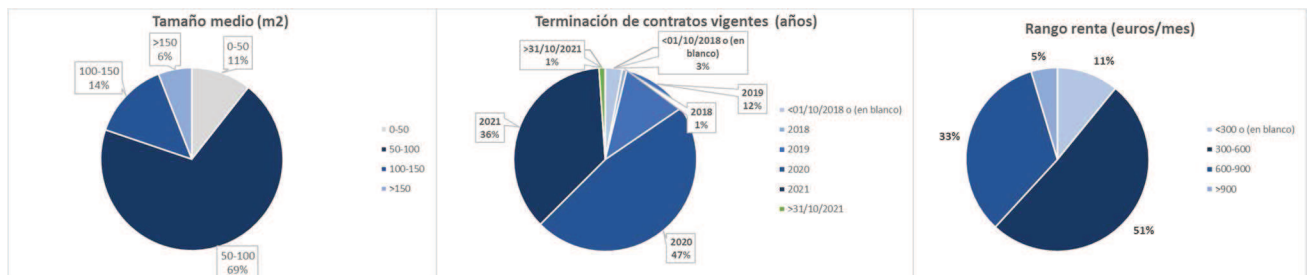
El 71% de los activos de la cartera cuenta con una superficie de menos de 100 m². Adicionalmente, el 83% de los contratos vigentes tienen una fecha de finalización de entre anterior a 2021. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 300 euros/mes y 500 euros/mes.

IV. Budmac II

Propietaria de 3.138 activos residenciales, 31 activos comerciales y 149 activos secundarios (garajes, trasteros y otros activos alquilables). Los activos se encuentran localizados en un 99,4% en Barcelona capital provincia, según el número de activos, con la concentración por municipios reflejada en el gráfico de abajo:



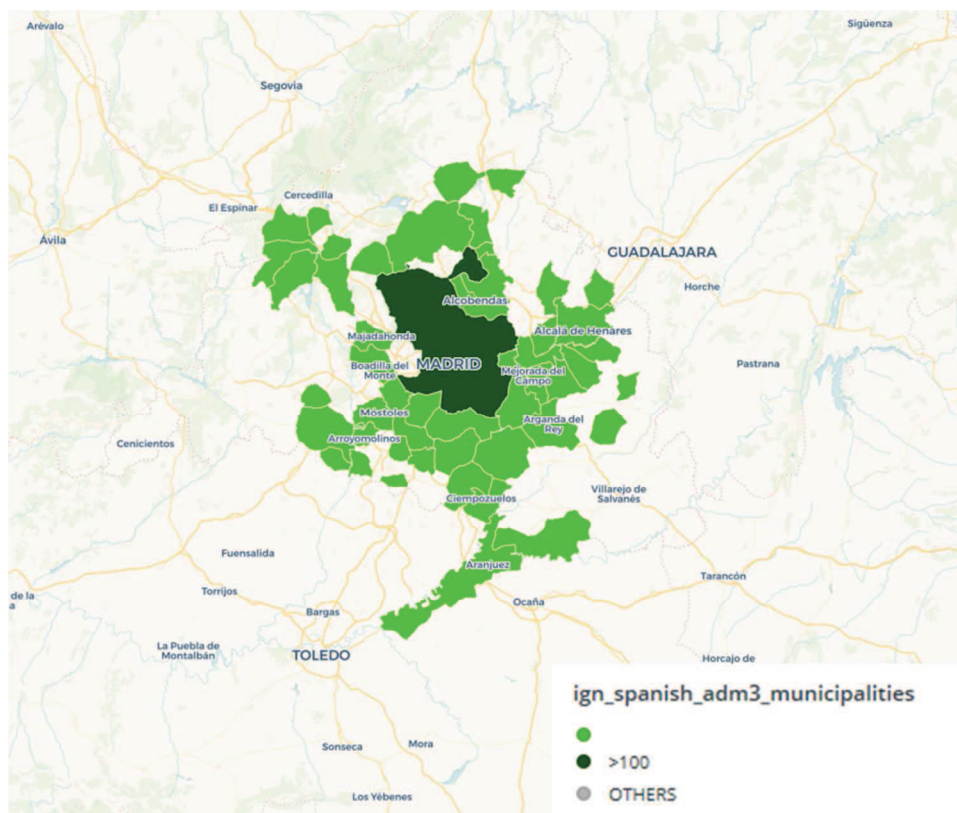
A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Budmac II:



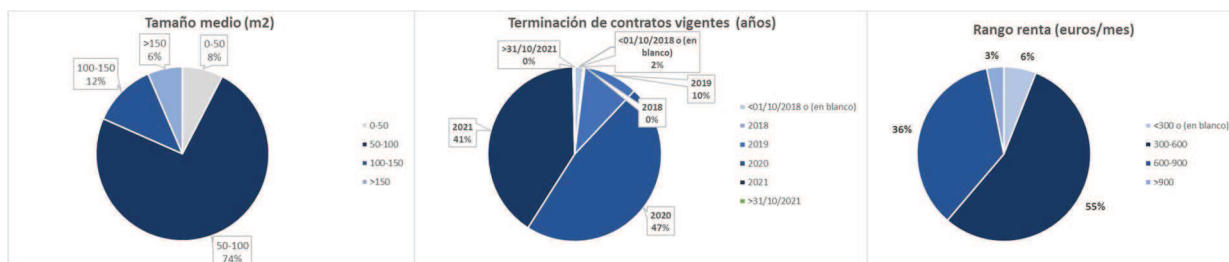
El 80% de los activos de la cartera cuenta con una superficie menor de 100 m². Adicionalmente, el 63% de los contratos tienen una fecha de finalización anterior al 1 de enero de 2021. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 500 euros/mes y 600 euros/mes.

V. Lambeo II

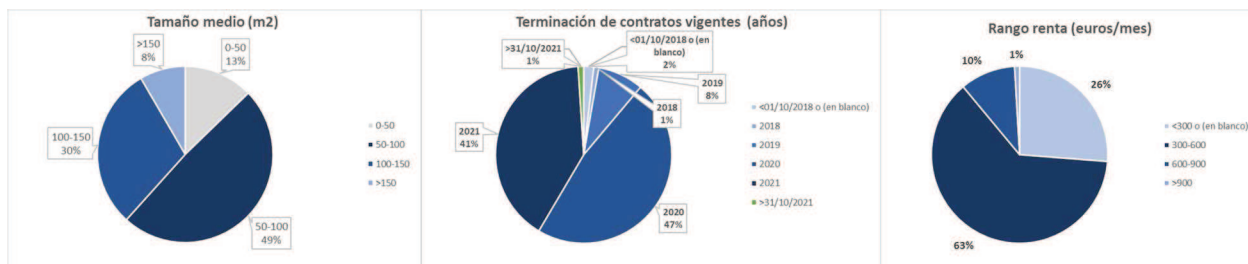
Propietaria de 513 activos residenciales, 7 activo comercial y 18 activos anejos (garajes y trasteros). El 99% de los activos se encuentran localizados en la Comunidad de Madrid y un 1% en Barcelona.



A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Lambeo II:

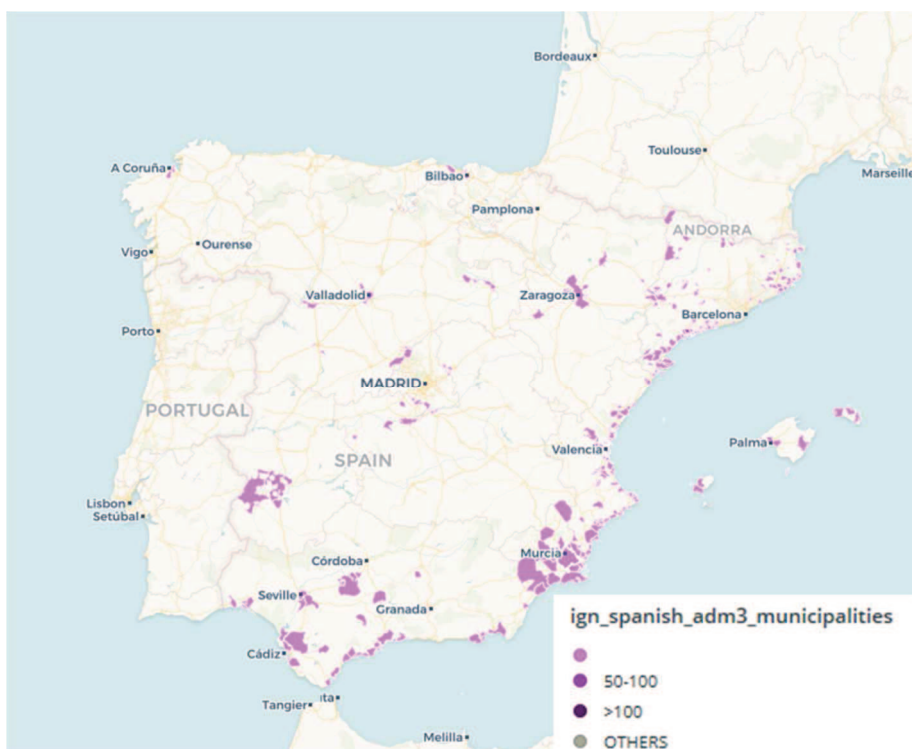


El 82% de los activos de la cartera cuenta con una superficie inferior a 100 m². Adicionalmente, el 59% de los contratos vigentes tienen una fecha de finalización anterior a 1 de enero de 2021. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 500 euros/mes y 600 euros/mes.



VI. Treamen II

Propietaria de 1.641 activos residenciales, 22 activos comerciales y 203 activos anejos (garajes, trasteros y otros activos alquilables). Los activos se encuentran localizados en un 24% en Tarragona capital y provincia, en un 19% en Valencia capital y provincia, en un 11% en Gerona capital y provincia, en un 9% en Murcia capital y provincia, en un 7% en Alicante capital y provincia (según número de activos) y el resto se encuentra repartido por todo el territorio nacional. Se muestra a continuación la concentración del subportfolio por municipios.



A continuación, se detallan las principales características de los activos propiedad de Treamen II:

El 62% de los activos de la cartera cuenta con una superficie menor de 100 m². Adicionalmente, el 59% de los contratos vigentes tienen una fecha de finalización anterior a 1 de enero de 2021. La renta media de los alquileres de los activos oscila entre 300 euros/mes y 500 euros/mes.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 6 de febrero de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

Informe de Ernst & Young en su condición de experto independiente único designado por el Registro Mercantil de Barcelona, sobre el Proyecto Común de Fusión (ver Anexo IV).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Clifford Chance S.L.P. con NIF B-80603319 y domicilio en Paseo de la Castellana, 110, 28046, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal.

Por último, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente.

**ANEXO I Proyecto Común de Fusión formulado por los órganos de
administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Albirana
Properties II SOCIMI, S.A.U.**

FIRMA LEGITIMADA EN ASIENTO ¹³⁹
DEL LIBRO INDICADOR DEL AÑO 2018



PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

entre

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

(como sociedad absorbente)

y

ALBIRANA PROPERTIES II SOCIMI, S.A.U.

(como sociedad absorbida)

En Barcelona, a 13 de abril de 2018

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 La fusión proyectada es una fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad Absorbida**") por Albirana Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad Absorbente**"). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y siguientes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (la "**LME**"), la fusión proyectada se llevará a cabo mediante la absorción de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente, con extinción de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida (la "**Fusión**"). En consecuencia, la Sociedad Absorbente aumentará su capital social en la cuantía que proceda (conforme a la ecuación de canje más adelante descrita) a fin de entregar las nueva acciones a emitir al accionista único de la Sociedad Absorbida.
- 1.2 Asimismo, a los efectos oportunos se hace constar que Alcmena (REIT) Holdco Sàrl es el accionista único de la Sociedad Absorbida y que es titular al mismo tiempo de, aproximadamente, el 99,91 % del capital social de la Sociedad Absorbente. No siendo Alcmena (REIT) Holdco Sàrl titular del 100% del capital social de la Sociedad Absorbente, no resulta de aplicación el régimen especial previsto en los artículos 49 y 52 de la LME.
- 1.3 De conformidad con lo previsto en los artículos 30, 31 y concordantes de la LME, los abajo firmantes, en su calidad de miembros del consejo de administración de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, formulan el presente proyecto común de fusión (el "**Proyecto Común de Fusión**") relativo a la Fusión, que estará sujeto a la aprobación por la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbente y a la del accionista único de la Sociedad Absorbida, con arreglo a lo establecido en el artículo 40 de la LME.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN

2.1 Sociedad Absorbente

Albirana Properties SOCIMI, S.A., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.922, folio 152, hoja B-467.143 y provista de N.I.F. A-87.116.877.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende en la actualidad a cinco millones de euros (5.000.000 €) y está dividido en cinco millones (5.000.000) de acciones nominativas de un (1) euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos, representadas mediante anotaciones en cuenta y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**"), segmento socimis. La llevanza del registro contable de las acciones está a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**").

Asimismo, la Sociedad Absorbente está acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El haber social de la Sociedad Absorbente está constituido esencialmente por la tenencia de participaciones en el capital de otras tres (3) sociedades (las "**Subsocimis I**") sobre cada una de las cuales la Sociedad Absorbente ostenta la totalidad de su capital social y cuyo haber social está, a su vez, principalmente formado por un extenso conjunto de inmuebles. A 31 de marzo de 2018, el número de inmuebles contabilizados en los balances de las Subsocimis I era de 4.935.

2.2 Sociedad Absorbida

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat de Llobregat inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.922, folio 143, hoja B-491.597 y provista de N.I.F. A-87.410.320.

El capital social de la Sociedad Absorbida asciende en la actualidad a sesenta mil euros (60.000 €) y está dividido en sesenta mil (60.000) acciones nominativas de un (1) euro de valor nominal cada una,



totalmente suscritas y desembolsadas con idénticos derechos, y conformando, por tanto, una única clase y serie. Las acciones de la Sociedad Absorbida están representadas mediante títulos.

Asimismo, la Sociedad Absorbida está acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El accionista único de la Sociedad Absorbida es Alcmena (REIT) Holdco Sà rl.

El haber social de la Sociedad Absorbida está constituido esencialmente por la tenencia de participaciones en el capital de otras tres (3) sociedades (las "Subsocimis II"), sobre cada una de las cuales la Sociedad Absorbida ostenta la totalidad de su capital social y cuyo haber social está, a su vez, principalmente formado por un extenso conjunto de inmuebles. A 31 de marzo de 2018, el número de inmuebles contabilizados en los balances de las Subsocimis II era de 4.208.

3. TIPO Y PROCEDIMIENTO DE CANJE

- 3.1 El tipo de canje de la Fusión de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios - para lo que se han tenido en cuenta las consideraciones expuestas en el párrafo siguiente-, es de 1 acción de la Sociedad Absorbida a 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente. Es decir, el accionista único de la Sociedad Absorbida recibirá 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así, por el canje y amortización de las sesenta mil (60.000) acciones de la Sociedad Absorbida de un (1) euro de valor nominal cada una, Alcmena (REIT) Holdco Sà rl recibirá 4.650.870 acciones de la Sociedad Absorbente de un (1) euro de valor nominal cada una, con los mismos derechos que las existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, que se emitirán totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital, junto con una compensación económica en los términos descritos a continuación.
- 3.2 Para hacer el cálculo de la ecuación de canje se ha tomado en consideración el valor real (o razonable) del patrimonio de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida a 31 de marzo de 2018, por lo que en el caso de la Sociedad Absorbida se ha tenido en consideración el valor de los activos inmobiliarios adquiridos por las Subsocimis II desde el 1 de enero de 2018 (448 inmuebles) hasta dicha fecha. En cuanto a la Sociedad Absorbente, se deja constancia de que no ha habido una variación material de su patrimonio inmobiliario (que ostenta indirectamente a través de su participación en las Subsocimis I) desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2018. Asimismo para determinar el tipo de canje se ha tomado en consideración la aportación que el accionista único de la Sociedad Absorbida tiene previsto realizar a los fondos propios de la Sociedad Absorbida vía cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre ("PGC") por un importe (sujeto a eventuales ajustes, que en cualquier caso no resultarán materiales) de 126.036.606,51 euros (la "Aportación 118") que se realizará mediante la extinción por confusión de parte de la deuda que el accionista único de la Sociedad Absorbida ostenta frente a la propia Sociedad Absorbida por dicho importe, tras lo cual resultará un importe consolidado de deuda tras la Fusión de 788.176.520,55 euros y un Loan to Value del 70%. Dicha Aportación 118 será realizada por el accionista único de la Sociedad Absorbida con anterioridad a la aprobación de la Fusión por ambas sociedades.
- 3.3 Las nuevas acciones se emitirán con una prima de fusión total de 152.619.332,87 euros, es decir, una prima de fusión por acción igual al importe en euros resultante de dividir la prima de fusión total de 152.619.332,87 euros entre el número de acciones a emitir, 4.650.870, esto es, de aproximadamente 32,81522228 euros por acción, tras el oportuno redondeo. A estos efectos se deja constancia de que el patrimonio aportado por la Sociedad Absorbida es igual, por lo menos, a la suma del aumento de capital social más la prima.
- 3.4 Asimismo, la valoración realizada determina que para ajustar el tipo de canje por necesidades de redondeo se otorgará una compensación mínima en dinero al accionista único de la Sociedad Absorbida por importe total de 94,56 céntimos de euro, esto es, 95 céntimos de euro tras el oportuno redondeo. Por tanto, se deja constancia de que dicha compensación no excede del límite fijado en el artículo 25.2 de la LME. Esta cuantía se pagará al accionista único de la Sociedad Absorbida en efectivo una vez transcurrido el plazo de oposición de los acreedores y, a más tardar, en la misma fecha en que se eleve a público la escritura de Fusión.

- 3.5 En relación con el artículo 33 de la LME, el consejo de administración de ambas sociedades elaborará, cada uno de ellos, un informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto Común de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones (incluyendo las metodologías usadas para determinarlo) y las especiales dificultades de valoración, así como a las implicaciones de la Fusión para los accionistas de las sociedades que se fusionan y sus acreedores.
- 3.6 El tipo de canje propuesto será sometido a la verificación del experto independiente que designe el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en el artículo 34 de la LME.
- 3.7 En cuanto al procedimiento de canje, el canje de las acciones de la Sociedad Absorbida por acciones de la Sociedad Absorbente y, en consecuencia, la entrega al accionista único de la Sociedad Absorbida de las acciones de la Sociedad Absorbente a las que tiene derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
- 3.8 La titularidad sobre las acciones de la Sociedad Absorbida deberá acreditarse oportunamente. Asimismo, el accionista único de la Sociedad Absorbida llevará a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la efectividad del canje, incluyendo, sin limitación, la comunicación al asesor registrado de los detalles de la cuenta de valores abierta en cualquier entidad participante en Iberclear en la que deberán ser depositadas las acciones recibidas.
- 3.9 La Sociedad Absorbente soportará los costes derivados del canje y la entrega de las acciones se llevará a cabo una vez inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona. Asimismo, como consecuencia de la inscripción de la Fusión, las acciones de la Sociedad Absorbida quedarán automáticamente extinguidas.
- 3.10 La entrega de las acciones de la Sociedad Absorbente al accionista único de la Sociedad Absorbida se realizará mediante el registro de estas en la cuenta de valores por él designada. La Sociedad Absorbente solicitará la admisión a negociación en el MAB de sus nuevas acciones que se emitan como consecuencia de la Fusión.

4. BALANCES DE FUSIÓN

- 4.1 A los efectos previstos en el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, serán considerados como balances de fusión los balances de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente cerrados a 31 de diciembre de 2017.
- 4.2 Sin perjuicio de lo anterior, los consejos de administración de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente informarán a sus respectivos accionistas de las modificaciones importantes del activo o pasivo que puedan acaecer desde la fecha del Proyecto de Fusión hasta la fecha en que la junta general de accionistas de la Sociedad Absorbente y el accionista único de la Sociedad Absorbida resuelvan sobre la Fusión.

5. PRESTACIONES ACCESORIAS, APORTACIONES DE INDUSTRIA, DERECHOS ESPECIALES Y TÍTULOS DISTINTOS DE LOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL

- 5.1 La Fusión no incide en este aspecto.
- 5.2 A estos efectos se hace constar que:
- No existen en la Sociedad Absorbida prestaciones accesorias ni aportaciones de industria, por lo que la Fusión no tendrá incidencia alguna sobre las mismas ni procede el otorgamiento de ninguna compensación.
 - No existen en la Sociedad Absorbida ni en la Sociedad Absorbente titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de los representativos de capital, por lo que no procede el otorgamiento de derechos ni opciones de ninguna clase en la Sociedad Absorbente.



6. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

- 6.1 No se atribuirán ventajas de ningún tipo en la Sociedad Absorbente a los expertos independientes que intervengan en el presente Proyecto Común de Fusión, ni a los administradores de las sociedades que se fusionan.

7. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LAS NUEVAS ACCIONES DARÁN DERECHO A PARTICIPAR EN LAS GANANCIAS SOCIALES

- 7.1 Las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente a partir de la fecha en que se haya inscrito la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona y en los mismos términos y condiciones que el resto de las acciones de la Sociedad Absorbente.

8. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN

- 8.1 Se establece el 1 de enero de 2018 como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

- 8.2 Asimismo, y a los efectos oportunos se hace constar que:

- la Sociedad Absorbida y la Sociedad Absorbente pertenecen al mismo grupo con anterioridad a dicha fecha.
- la retroacción contable así determinada es conforme con el PGC.

9. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

- 9.1 Sin perjuicio de la modificación estatutaria que se derivará como consecuencia del aumento de capital previamente mencionado, una vez se complete la Fusión la Sociedad Absorbente continuará regida por sus estatutos sociales, que son los que están vigentes a día de hoy y que constan inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona.

10. INFORMACIÓN SOBRE LA VALORACIÓN DEL ACTIVO Y PASIVO DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA QUE SE TRANSMITE A LA SOCIEDAD ABSORBENTE

- 10.1 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.9ª LME se hace constar que los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad Absorbida, que se atribuirán a la Sociedad Absorbente, están valorados de acuerdo con las normas contenidas en el PGC y se integrarán en la Sociedad Absorbente conforme a lo que se establezca en el mismo.

11. FECHAS DE LAS CUENTAS DE LAS SOCIEDADES QUE SE FUSIONAN UTILIZADAS PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA FUSIÓN

- 11.1 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.10ª de la LME se hace constar que las cuentas de las sociedades participantes en la Fusión utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la Fusión son las cerradas a 31 de diciembre de 2017 para ambas sociedades.

- 11.2 Asimismo, se deja constancia que también ha sido tenidas en cuenta para determinar las condiciones en las que se realiza la Fusión las consideraciones expuestas en el apartado 3.2 del presente Proyecto Común de Fusión.

12. CONSECUENCIAS DE LA FUSIÓN SOBRE EL EMPLEO, IMPACTO DE GÉNERO EN LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN E INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

- 12.1 La Fusión no tendrá consecuencias sobre el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración, ni incidencia en la responsabilidad social de la empresa tanto de la Sociedad Absorbente

como de la Sociedad Absorbida. En este sentido, se deja constancia de que ni la Sociedad Absorbente ni la Sociedad Absorbida tienen trabajadores.

13. RÉGIMEN FISCAL

- 13.1 La Fusión se acoge al régimen tributario establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (el "**Régimen de Neutralidad**"), concurriendo en la misma los motivos económicos válidos exigidos para la aplicación de dicho régimen especial en cumplimiento del artículo 89.2 de dicha Ley.
- 13.2 La Fusión, así como la aplicación del Régimen de Neutralidad será objeto de comunicación a la Administración Tributaria por la Sociedad Absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción de la escritura pública en que se documente la Fusión.
- 13.3 La Fusión es una operación no sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el "**ITPyAJD**"), en su modalidad de Operaciones Societarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la Ley del ITPyAJD, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. La Sociedad Absorbente presentará el modelo 600 dentro del plazo del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de Fusión señalando la no sujeción de la Fusión.

14. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

- 14.1 En cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 32 de la LME, este Proyecto Común de Fusión será insertado en la página web corporativa de la Sociedad Absorbente. La inserción del Proyecto Común de Fusión en la página web corporativa se publicará asimismo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, con expresión de la página web corporativa de la Sociedad Absorbente, así como la fecha de su inserción. En este sentido, se deja expresa constancia de que la Sociedad Absorbida carece de página web corporativa.
- 14.2 Los consejos de administración de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida depositarán el Proyecto Común de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona. El hecho del depósito, así como la fecha en que tenga lugar, se hará constar asimismo en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.
- 14.3 Una vez suscrito el Proyecto Común de Fusión, los administradores de las sociedades que se fusionan se abstendrán de realizar cualquier clase de acto o de concluir cualquier contrato que pudiera comprometer la aprobación del Proyecto Común de Fusión o modificar sustancialmente el tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Modificaciones Estructurales, todos los miembros de los consejos de administración de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, cuyos nombres se hacen constar a continuación, suscriben y refrendan, con su firma, este Proyecto Común de Fusión en dos ejemplares, idénticos en su contenido y presentación, que han sido aprobados por todos los miembros de los consejos de administración de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente en el día de hoy.

[sigue página de firmas]



Consejero Albirana Properties SOCIMI, S.A.
D. Jean-François Bossy

Consejero Albirana Properties SOCIMI, S.A.
Anticipa Real Estate, S.L.
P.p. D. Eduard Mendiluce Fradera

Consejero Albirana Properties SOCIMI, S.A.
D. Diego San José de Santiago

Consejero Albirana Properties SOCIMI, S.A.
D. Jean Christophe Dubois

Consejero Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.
D. Jean-François Bossy

Consejero Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.
Anticipa Real Estate, S.L.
P.p. D. Eduard Mendiluce Fradera

Consejero Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.
D. Diego San José de Santiago

Consejero Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.
D. Jean Christophe Dubois



DY9218308

12/2017

DILIGENCIA DE LEGITIMACIÓN: -----

Yo, JUAN ANTONIO ANDUJAR HURTADO, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, con residencia en Barcelona, DOY FE, de que considero legítimas las firmas de:

SR. JEAN CHRISTOPHE DUBOIS con pasaporte Francés número 16AV23681.

SR. JEAN-FRANÇOIS BOSSY con pasaporte Belga número EP595500.

SR. EDUARD MENDILUCE FRADERA con DNI 46236274H

SR. DIEGO SAN JOSE DE SANTIAGO con DNI 51428711K

por haber sido cotejadas con otras legitimadas.

El presente testimonio queda asentado en mi Libro Indicador del año 2018 Asiento 137 de la sección 2ª (artículo 264 Reglamento Notarial).-----

En Barcelona, a diecisiete de abril de dos mil dieciocho.



**ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio
cerrado a 31 de diciembre de 2017 de la sociedad Albirana Properties
SOCIMI, S.A.**

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 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 2017, 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 2017, 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 éstas, 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, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 489.013 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 16.086 miles de euros (Nota 7).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 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.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente 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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes 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, 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 revisado la corrección de la información incluida en la valoración y 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.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.3 y 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante comunicó en el 1 de abril del ejercicio 2015 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por lo tanto, durante el ejercicio 2017, el Grupo 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%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas 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.

El cumplimiento del citado régimen representa un aspecto más relevante 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

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.

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 revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 adjunta, contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio financiero al mantener un fondo de maniobra negativo por importe de 8.044 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.055 miles de euros, un importe de 5.702 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas, con las que, adicionalmente, mantiene un importe de 387.736 miles de euros registrado en el pasivo no corriente del balance consolidado (véanse Notas 14.2 y 14.3).

Los Administradores de la Sociedad dominante detallan en la nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo superior al que pertenece.

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, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

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 al compromiso suscrito por su grupo superior a través de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras del grupo Albirana, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

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 14.2 y 14.3 de la memoria consolidada.

Finalmente, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 3.8, 14.2 y 14.3 de las cuentas anuales del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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 7 y 8 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borràs
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

25 de abril de 2018

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/06744
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 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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 10		
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	490.873.682	483.364.082	Capital		92.105.423	108.693.784
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 15	489.012.733	482.114.323	Prima de emisión		5.000.000	5.000.000
		1.860.949	1.249.759	Reservas de consolidación		20.175.984	20.175.984
				Otras aportaciones de socios		(82.594.108)	(25.482.726)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		146.625.056	146.625.056
				Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		(513.128)	(89.853)
						(16.586.361)	(37.534.657)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.011.296	6.533.769	Otras provisiones a largo plazo		390.724.100	365.555.688
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.714.652	1.829.880	Deudas a largo plazo		117.209	75.099
Deudores	Nota 8.1	1.196.070	971.505	Otros pasivos financieros	Nota 15	2.871.145	1.463.043
Deudores, empresas del grupo	Nota 8.2	1.279.086	852.799	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	Nota 14.2 y 14.3	387.735.746	364.017.546
Otros créditos con las Administraciones Públicas		239.496	-				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11.1	481	5.576	PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo	Nota 14.2	3.781	485.877	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		16.055.455	15.648.379
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.292.382	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14.2 y 14.3	9.192	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.552.846	2.708.167
				Proveedores y acreedores	Nota 16	13.493.617	12.940.212
				Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	Nota 14.2 y 14.3	9.991.933	7.713.292
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	3.149.678	4.879.957
				Anticipos de clientes		43.989	180.206
TOTAL ACTIVO		498.884.978	489.897.861	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		498.884.978	489.897.861

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017.

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas explicativas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	17.859.123	8.809.407
Prestación de servicios		17.859.123	8.809.407
Otros gastos de explotación	Nota 13.3	(27.781.118)	(24.116.893)
Servicios exteriores		(24.602.897)	(21.067.889)
Tributos		(2.105.434)	(2.610.815)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(720.764)	(288.527)
Otros gastos de gestión corriente		(352.023)	(149.662)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(7.637.835)	(4.489.455)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		8.258.741	(7.932.204)
Deterioros y pérdidas	Nota 7	8.369.476	(7.830.238)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		(110.735)	(101.966)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(9.301.089)	(27.729.145)
Ingresos financieros		14.732	-
Gastos financieros		(7.302.004)	(9.805.512)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 14	(7.291.053)	(9.792.370)
Por deudas con terceros		(10.951)	(13.142)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(7.287.272)	(9.805.512)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(16.588.361)	(37.534.657)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(16.588.361)	(37.534.657)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(16.588.361)	(37.534.657)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(16.588.361)	(37.534.657)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN		(3,3)	(7,5)

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 2017.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(16.588.361)	(37.534.657)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS AL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(16.588.361)	(37.534.657)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(16.588.361)	(37.534.657)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2017.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital escriturado	Capital no exigible	Prima de emisión	Reservas de consolidación	Otras aportaciones de socios	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL 13 DE FEBRERO DE 2015	5.000.000	-	20.175.964	-	-	(767)	(25.571.812)	(396.615)
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(37.534.657)	(37.534.657)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 10.7)	-	-	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(25.482.726)	-	(89.086)	25.571.812	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	5.000.000	-	20.175.964	(25.482.726)	146.625.056	(89.086)	(37.534.657)	108.693.784
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	(16.588.361)	(16.588.361)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(37.111.382)	-	(423.275)	37.534.657	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	5.000.000	-	20.175.964	(62.594.108)	146.625.056	(513.128)	(16.588.361)	92.105.423

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 2017

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas explicativas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(14.812.328)	(15.230.976)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(16.588.361)	(37.534.657)
Ajustes al resultado:		7.429.240	22.590.797
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	7.637.835	4.489.455
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 7	(8.369.476)	7.830.238
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)		720.764	288.527
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		110.735	101.966
- Gastos financieros (+)		7.302.004	9.805.512
- Ingresos financieros (-)		(14.732)	-
- Otras provisiones		42.110	75.099
Cambios en el capital corriente		(259.000)	(273.974)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.605.536)	118.295
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		553.405	(568.613)
- Otros activos corrientes (+/-)		(3.781)	-
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		796.912	176.344
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.394.207)	(13.142)
- Pagos de intereses (-)		(5.408.939)	(13.142)
- Cobros de intereses terceros(+)		14.732	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(6.277.504)	(291.184.906)
Pagos por inversiones (-)		(9.303.292)	(291.771.196)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(9.303.292)	(291.771.196)
Cobros por desinversiones (+)		3.025.788	586.290
- Inversiones inmobiliarias		3.025.788	586.290
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		22.164.202	305.080.417
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		485.396	1.916.402
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	485.396	1.916.402
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		21.678.806	158.455.361
- Emisión:			
Deudas con terceros		9.192	-
Deudas con empresas del grupo		27.060.130	177.775.013
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas del grupo por principal e intereses		(5.390.516)	(19.319.652)
Otras aportaciones de socios	Notas 10 y 14	-	144.708.654
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.074.370	(1.335.465)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.218.012	5.553.477
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.292.382	4.218.012

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017

1. Información general sobre el Grupo

Albirana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, 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 en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 2.486, bajo la denominación social de Miltur Investments, S.A.U. y con domicilio social en la Avenida de Aragón número 330, bloque 5, planta 3 del Parque Empresarial Las Mercedes, en Madrid.

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. 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 encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en

vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por el antiguo Accionista Único con fecha 21 de marzo de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

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

A 31 de diciembre de 2017, 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. (véanse Notas 13.2 y 14.1).

Con fecha 13 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha perdido su condición de unipersonalidad (véase Nota 18)

Régimen de SOCIMI

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 ("LSOCIMI"). 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 11/2009.

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 procedentes de las participaciones. 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 11/2009.
 - 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 participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - 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 11/2009.

- 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 11/2009, 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 12). 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, 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 superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 de distribución del dividendo.

Al cierre del ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante manifiestan que el grupo Albirana cumple con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 2016, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties SOCIMI, S.A. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI")	Sociedad Dominante	5.000.000	150.179.518	6.676.092
Budmac Investments SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	1.738.970	70.995.628	(7.321.388)
Lamdeo Investments SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	156.157	9.658.263	(1.696.636)
Treamen Investment SOCIMI, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	629.968	26.021.926	(7.460.452)

31 de diciembre de 2016

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties SOCIMI, S.A.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	5.000.000	157.315.039	(7.135.521)
Budmac Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	1.738.970	93.348.613	(22.352.985)
Lamdeo Investments, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	156.157	11.431.142	(1.772.879)
Treamen Investment, S.L. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	629.969	39.007.444	(12.985.518)

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 los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, 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 31 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 el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 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.

La Memoria Consolidada del Grupo ha sido preparada a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que 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.

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

- El Grupo 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.

Estos Estados Financieros Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes 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 del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Albirana habidos durante el correspondiente ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por los accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.3 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las sociedades que han sido objeto de consolidación en ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las indicadas en la Nota 2. Los estados financieros, cerrados al 31 de diciembre de 2017, han sido consolidados con los de la Sociedad Dominante a dicha fecha siguiendo el método de integración global.

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.

Todos los saldos y transacciones significativos entre sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

3.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

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

3.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.8).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

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 2017, 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.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas 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 que corresponda.

4

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo 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 registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información de 2017.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 cuentas anuales consolidadas.

3.8 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo Albirana mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 8.044 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 16.055 miles de euros, un importe de 5.702 miles de euros son con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

3.9 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Las cuentas anuales 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 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 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habian sido publicadas por el IASB pero no habian entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. 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 determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejoras de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse 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. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, y considerando el negocio de venta o alquiler de inmuebles en los que opera el Grupo, la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y

medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.
- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una evaluación del eventual efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, según se indica a continuación:

- *Clasificación y valoración de instrumentos financieros*

El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Del análisis preliminar no se desprenden modificaciones relevantes en la clasificación y medición de activos financieros en base a la tipología de instrumentos financieros y del modelo de negocio actual del Grupo. Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene activos de renta variable ni ha realizado, en ejercicios anteriores, renegociaciones de sus pasivos financieros que, de acuerdo con la NIC 39 fuesen consideradas como no sustanciales (motivo por el que no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance). En consecuencia, las modificaciones introducidas por la NIIF 9 en relación con la clasificación y medición de estos instrumentos no tendría impacto sobre las cuentas anuales consolidadas.

- *Deterioro de valor de activos financieros*

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos

12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto, de la estimación preliminar sobre el importe de la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018 no se ha estimado dicho impacto sea significativo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambiará significativamente.

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. Una evaluación preliminar realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante indica que dicha norma no afectaría de forma significativa a los estados financieros consolidados del grupo.

El Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma y, a fecha actual, no ha decidido la opción que se aplicará en la fecha de transición.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los beneficios del ejercicio anual atribuidos a la Sociedad Dominante se distribuirán aminorando el saldo del epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4.1 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI") (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 registro y valoración utilizadas por el Grupo Albirana en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, ha sido la siguiente:

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 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 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 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 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.3 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 período 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (GESVALT Sociedad de Tasación, 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 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: *"El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción"*. (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

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 cuál 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 3 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 los ejercicios 2017 y 2016 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana	2017		2016	
	% 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	11,6%	4%	11,7%	4%
Grupo B	25,7%	5%	25,9%	5%
Grupo C	39,2%	6%	38,6%	6%
Grupo D	16,4%	8%	16,5%	8%
Grupo E	7,1%	9%	7,3%	9%

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo Albirana solamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo Albirana corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

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.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo Albirana 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 consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo Albirana para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

El Grupo Albirana 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.

Por el contrario, el Grupo Albirana 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.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo Albirana y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar 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.

El Grupo Albirana da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Albirana y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo Albirana da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El Grupo Albirana considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

5.6 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).

5.7 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 la 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 del grupo comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus respectivos Accionistas Únicos de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 de 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.

Las sociedades del grupo estarán sometidas 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 inferior al 10%. Dicho gravamen 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 esta Ley.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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 consolidada.

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.

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 en la fecha de pago.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian 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.

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 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 el Grupo 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.

5.10 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.

5.11 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 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (véase Nota 14).

5.12 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 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 dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5.13 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.

5.14 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo 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.

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados 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 la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 estos estados 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.

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

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

Conceptos	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
ACTIVO NO CORRIENTE						
			490.873.682			483.364.082
Inversiones inmobiliarias-	372.510.417	112.112.535	489.012.733	360.158.549	121.955.774	482.114.323
Inversiones inmobiliarias:						
Valor bruto contable	398.859.431	115.021.446	513.880.877	385.348.169	109.105.523	494.453.692
(Amortización)	(10.170.168)	(3.002.139)	(13.172.307)	(4.373.600)	(1.172.166)	(5.545.766)
(Deterioro)	(16.178.846)	93.228	(16.085.618)	(20.816.020)	(3.658.415)	(24.474.435)
Valor neto contable	372.510.417	112.112.535	484.622.952	360.158.549	104.274.942	464.433.491
Anticipos a proveedores	-	-	4.389.781	-	-	17.680.832
Inversiones financieras a largo plazo	1.330.543	530.406	1.860.949	1.103.723	146.036	1.249.759
ACTIVO CORRIENTE			8.011.296			6.533.769
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	2.714.652			1.829.880
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	767.242	428.828	1.196.070	757.462	214.043	971.505
Deudores, empresas del grupo y asociadas	-	-	239.496	-	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	5.576
Otros deudores	-	-	1.279.086	-	-	852.799
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	481	-	-	485.877
Periodificaciones a corto plazo	-	-	3.781	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	5.292.382	-	-	4.218.012
TOTAL ACTIVO	374.608.202	113.071.769	498.884.978	362.505.611	127.392.240	489.897.851

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			Situación a 31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
PATRIMONIO NETO	-	-	92.105.423	-	-	108.693.784
Capital	-	-	5.000.000	-	-	5.000.000
Prima de emisión	-	-	20.175.964	-	-	20.175.964
Reservas de consolidación	-	-	(62.594.108)	-	-	(25.482.726)
Otras aportaciones de socios	-	-	146.625.056	-	-	146.625.056
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(513.128)	-	-	(89.853)
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.349)	(8.427.308)	(37.534.657)
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	390.724.100	-	-	365.555.688
Otras provisiones a largo plazo	-	-	117.209	-	-	75.099
Deudas a largo plazo	-	-	2.871.145	-	-	1.463.043
Otros pasivos financieros	-	-	2.871.145	-	-	1.463.043
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	387.735.746	-	-	364.017.546

	-	-	16.055.455	-	-	15.648.379
PASIVO CORRIENTE						
Deudas con entidades de crédito	-	-	9.192	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	2.552.646	-	-	2.708.167
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	13.493.617	-	-	12.940.212
Proveedores y acreedores	-	-	9.991.933	-	-	7.713.292
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	3.149.678	-	-	4.879.957
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	43.989	-	-	180.206
Anticipos de clientes	198.515	109.502	308.017	129.864	36.893	166.757
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(3.096.092)	(10.114.592)	498.884.978	(27.801.637)	517.699.488	489.897.851

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otras		Cataluña	Otras	
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios	14.462.875	3.396.248	17.859.123	6.831.513	1.977.894	8.809.407
Prestación de servicios	14.462.875	3.396.248	17.859.123	6.831.513	1.977.894	8.809.407
Otros gastos de explotación	(17.220.130)	(10.560.988)	(27.781.118)	(18.702.151)	(5.414.742)	(24.116.893)
Servicios exteriores	(15.348.978)	(9.253.919)	(24.602.897)	(16.337.711)	(4.730.178)	(21.067.889)
Tributos	(1.188.273)	(917.161)	(2.105.434)	(2.024.633)	(586.182)	(2.610.815)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(474.563)	(246.201)	(720.764)	(223.747)	(64.780)	(288.527)
Otros gastos de gestión corriente	(208.316)	(143.707)	(352.023)	(116.060)	(33.602)	(149.662)
Amortización del inmovilizado	(4.839.617)	(2.798.218)	(7.637.835)	(3.481.479)	(1.007.976)	(4.489.455)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	6.837.953	1.420.788	8.258.741	(6.151.260)	(1.780.944)	(7.932.204)
Deterioros y pérdidas	6.900.261	1.469.215	8.369.476	(6.072.187)	(1.758.051)	(7.830.238)
Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(62.308)	(48.427)	(110.735)	(79.073)	(22.893)	(101.966)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(758.919)	(8.542.170)	(9.301.089)	(21.503.377)	(6.225.768)	(27.729.145)
Ingresos financieros	10.303	4.429	14.732	-	-	-
Gastos financieros	(4.668.145)	(2.633.859)	(7.302.004)	(7.603.971)	(2.201.541)	(9.805.512)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(4.661.492)	(2.629.561)	(7.291.053)	(7.593.780)	(2.198.590)	(9.792.370)
Por deudas con terceros	(6.653)	(4.298)	(10.951)	(10.191)	(2.951)	(13.142)
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	(4.657.842)	(2.629.430)	(7.287.272)	(7.603.971)	(2.201.541)	(9.805.512)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.348)	(8.427.309)	(37.534.657)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.349)	(8.427.308)	(37.534.657)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.349)	(8.427.308)	(37.534.657)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(5.416.761)	(11.171.600)	(16.588.361)	(29.107.349)	(8.427.308)	(37.534.657)

Por su parte, 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 del inmovilizado" 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.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

31 de diciembre de 2017

Construcciones	Euros						31/12/2017
	31/12/2016	Adiciones	Traspasos	Retiros	Reversiones	Bajas	
Coste	494.453.692	8.685.246	11.839.815	-	-	(1.097.876)	513.880.877
Amortización	(5.545.766)	(7.637.835)	-	-	-	11.294	(13.172.307)
Deterioro	(24.474.435)	-	-	-	8.369.476	19.341	(16.085.618)
Anticipos a proveedores	17.680.832	618.046	(11.839.815)	(2.069.282)	-	-	4.389.781
Total	482.114.323	1.665.457	-	(2.069.282)	8.369.476	(1.067.241)	489.012.733

31 de diciembre de 2016

Construcciones	Euros				
	31/12/2015	Adiciones	Traspasos	Bajas	31/12/2016
Coste	199.966.444	241.061.314	53.768.776	(342.842)	494.453.692
Amortización	(1.063.333)	(4.489.455)	-	7.022	(5.545.766)
Deterioro	(16.665.369)	(7.830.238)	-	21.172	(24.474.435)
Anticipos a proveedores	21.522.143	50.709.882	(54.551.193)	-	17.680.832
Total	203.759.885	279.451.503	(782.417)	(314.648)	482.114.323

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en euros, es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	219.078.674	212.635.239
Construcciones	267.762.825	259.887.514
Instalaciones técnicas y mobiliario	27.039.378	21.930.939
Total	513.880.877	494.453.692

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 Alcmena Bidco, 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 2017 se desglosan de la siguiente manera:

	Ejercicio 2017
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	14.970.225
Altas de inmuebles por compra	1.180.098
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	4.374.738
Total altas del ejercicio	20.525.061

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 2017, el Grupo ha registrado un importe de 4.375 miles de euros por estos conceptos.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana ha revertido provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 8.369 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.3. (en el ejercicio anual terminado en el 2016 el Grupo dotó un importe de 7.830 miles de euros).

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana ha realizado pagos por importe de 329 miles de euros (50.710 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta y 289 miles de euros en concepto de pagos a cuenta por la compra de inmuebles. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo había depositado en el juzgado por importe de 2.069 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que no se ha otorgado aún el derecho de propiedad a la Sociedad.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2017 el Grupo Albirana ha enajenado un total de 11 activos con un valor neto contable de 1.067 miles de euros por un importe de 1.054 miles de euros.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas generadas por 4.097 unidades arrendadas han ascendido a 17.859 miles de euros, 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 2018 y 2025 (Véase Nota 13.1).

Al 31 de diciembre de 2017, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 194 fincas de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 546 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 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 2017 el Grupo 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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 a su valor neto y bruto contable:

31 de diciembre de 2017

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	4.482	504.938.489	(28.695.280)	476.243.209
Parcelas	1	8.065	(156)	7.909
Parkings	331	3.591.461	(259.732)	3.331.729
Oficinas	3	245.979	(11.557)	234.422
Trasteros	53	162.116	(15.188)	146.928
Locales	51	4.092.991	(231.463)	3.861.528
Naves	1	325.735	(2.114)	323.621
Otros inmuebles	13	516.041	(42.435)	473.606
Total	4.935	513.880.877	(29.257.925)	484.622.952

31 de diciembre de 2016

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	4.352	485.538.350	(29.424.148)	456.114.202
Parcelas	2	237.106	(30.234)	206.872
Parkings	318	3.390.319	(240.998)	3.149.321
Oficinas	3	270.070	(13.698)	256.372
Trasteros	52	149.375	(11.107)	138.268
Locales	50	4.024.539	(262.586)	3.761.953
Naves	1	292.792	(23.112)	269.680
Otros inmuebles	7	551.141	(16.722)	534.419
Total	4.785	494.453.692	(30.022.605)	464.431.087

El detalle de activos por ubicación geográfica así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
ALAVA	109.765	106.136
ALICANTE	9.379.754	9.034.664
ALMERIA	3.116.906	2.836.604
AVILA	129.090	119.049
BADAJOS	306.203	301.120
BALEARES	3.832.078	3.697.621
BARCELONA	337.135.278	324.943.944
BURGOS	307.236	179.718
CADIZ	2.680.421	2.657.127
CASTELLON	5.387.188	5.119.401
CUENCA	146.236	145.823
GERONA	18.031.569	17.413.605
GRANADA	538.086	534.181
GUADALAJARA	593.093	591.149
HUELVA	329.649	329.649
LA RIOJA	191.204	181.188
LAS PALMAS	187.636	186.885
LERIDA	7.292.568	7.106.507
MADRID	37.598.616	34.888.970
MALAGA	3.999.938	3.952.180
MURCIA	8.589.341	8.088.847
NAVARRA	622.669	621.073
ORENSE	49.570	42.678
PALENCIA	169.535	169.535
SALAMANCA	197.015	196.634
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.423.108	1.417.381
SEGOVIA	91.899	91.899
SEVILLA	1.862.095	1.838.078
TARRAGONA	37.210.426	35.884.112
TOLEDO	2.024.178	2.001.691
VALENCIA	25.317.121	24.765.135
VIZCAYA	319.391	311.133
ZARAGOZA	4.712.015	4.699.975
Total	513.880.877	494.453.692

Al cierre del ejercicio 2017, existen inmuebles con un valor neto contable de 334.489 miles de euros, que se encuentran en garantía de las deudas con empresas del grupo y otras vinculadas detalladas en las Notas 14.2 y 14.3.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. contrató una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades del Grupo de Albirana Properties SOCIMI S.A., las sociedades del Grupo Albirana Properties II SOCIMI S.A. 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, los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un análisis coste-riesgo asociado, consideran 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.

Activos contingentes

El Grupo mantiene reclamaciones por Impuestos de transmisiones patrimoniales (ITP's) abonados a determinadas comunidades autónomas por importe total de 139 miles de euros, que se han considerado mayor valor de las inversiones inmobiliarias, cuya devolución, en base al departamento fiscal de la Sociedad Dominante se considera probable. Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un criterio de prudencia no han registrado impacto contable alguno relativo a esta devolución de Impuestos de transmisiones patrimoniales previsto.

8. Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores

8.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del ejercicio 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por prestación de servicios	2.337.778	1.392.449
Deterioro de operaciones comerciales	(1.141.708)	(420.944)
Total	1.196.070	971.505

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros		
	31/12/2016	Dotación	31/12/2017
Deterioro de operaciones comerciales	(420.944)	(720.764)	(1.141.708)

Ejercicio 2016

	Euros		
	31/12/2015	Dotación	31/12/2016
Deterioro de operaciones comerciales	(215.028)	(288.527)	(420.944)

8.2 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.

9. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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.

10. Patrimonio neto

10.1 Capital social y prima de emisión

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5 millones de euros, constituido por 5 millones de acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Desde 15 de abril de 2015, la totalidad de las acciones sociales de la Sociedad Dominante se encuentran pignoradas en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa vinculada, y una determinada entidad de crédito.

Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. es el Accionista Único de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017. No existían contratos con su Accionista Único a 31 de diciembre de 2017 distintos a los detallados en la Nota 14.

Posteriormente y, tal y como se indica en la Nota 18, la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

10.2 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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 esta reserva no se encontraba constituida.

10.3 Reservas de consolidación

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las reservas de consolidación del grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	31/12/2017	31/12/2016
Budmac Investments SOCIMI, S.L.	(40.593.916)	(18.240.931)
Lamboo Investments SOCIMI, S.L.	(3.398.063)	(1.625.184)
Trean Investment SOCIMI, S.L.	(18.602.129)	(5.616.611)
Total	(62.594.108)	(25.482.726)

10.4 Gestión del capital

El Grupo Albirana se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas. El Grupo 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, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI"), 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 controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con sociedades del grupo y vinculadas. Este ratio es calculado por el Grupo 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.

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 14)	390.288.392	366.725.713
- Efectivo y otros medios equivalentes	(5.292.382)	(4.218.012)
Deuda neta	384.996.010	362.507.701
Patrimonio Neto (Nota 10)	92.105.423	108.693.784
Total capital empleado	477.101.433	471.201.485
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	81%	77%

10.5 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017(*)	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 (*)
Albirana Properties SOCIMI, S.A.	(109.885)	(423.275)
Budmac Investments SOCIMI, S.L.	(7.321.388)	(22.352.985)
Lambeo Investments SOCIMI, S.L.	(1.696.636)	(1.772.879)
Treamen Investment SOCIMI, S.L.	(7.460.452)	(12.985.518)
Total	(16.588.361)	(37.534.657)

(*) Incluyen ajustes de consolidación.

10.6 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 las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

10.7 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado aportaciones de socios. Con fecha 31 de mayo de 2016 y 31 de octubre de 2016, la Sociedad del grupo Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. realizó sendas aportaciones al patrimonio de la Sociedad Dominante por importe de 1.916 miles de euros y 144.709 miles de euros, aproximada y respectivamente.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 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 2017 y 2016 es la siguiente:

Concepto	Euros		
	2017	2016	
	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública, acreedora por IVA	4.538	5.576	2.574
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	39.451	-	177.632
Total	43.989	5.576	180.206

11.2 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:

31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(16.588.361)
Ajustes permanentes			
Recargos	31.685	-	31.685
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	542.488	(111.352)	431.136
Deterioro inversiones inmobiliarias	2.967.102	(11.336.578)	(8.369.476)
Gastos financieros	4.763.519	-	4.763.519
Provisiones gasto	2.824.759	-	2.824.759
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(16.906.738)
Base imponible fiscal régimen general			(193.522)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(16.713.216)

31 de diciembre de 2016

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(37.534.657)
Ajustes permanentes	44.248	-	44.248
Ajustes temporales:			
Dotación deterioro insolvencias	111.352	-	111.352
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	15.812.015	(7.981.778)	7.830.237
Gastos financieros	7.104.832	-	7.104.832
Provisiones no deducibles	172.634	(286.431)	(113.797)
Impuesto sobre Sociedades			
Base imponible fiscal total			(22.557.785)
Base imponible fiscal régimen general			(342.190)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(22.215.595)

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.

11.3 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 2017 las sociedades españolas del Grupo Albirana tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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.

12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

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

13. Ingresos y gastos

13.1 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 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

Provincia	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Álava	-	3.821
Alicante	251.578	113.870
Almería	63.359	15.610
Badajoz	9.278	7.332
Baleares	89.588	19.364
Barcelona	12.721.157	6.550.869
Burgos	4.525	1.630
Cádiz	47.934	25.432
Castellón	102.904	39.828
Cuenca	540	
Girona	499.279	225.561
Granada	6.183	8.461
Guadalajara	13.359	5.000
Huelva	11.126	6.136
La Rioja	4.674	3.616
Las Palmas	2.800	6.569
Lleida	168.666	82.233
Madrid	1.326.767	551.143
Málaga	75.931	33.146
Murcia	234.079	77.706
Navarra	15.451	7.447
Palencia	7.213	7.186
Salamanca	3.022	2.989
Santa Cruz de Tenerife	35.213	11.425
Segovia	3.871	3.826
Sevilla	55.033	14.956
Tarragona	1.073.773	483.473
Toledo	61.859	24.121
Valencia	791.328	396.862
Vizcaya	13.517	1.405
Zaragoza	165.116	78.390
Total	17.859.123	8.809.407

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, al cierre del ejercicio 2017 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	
	2017	2016
Menos de un año	20.107.088	14.799.981
Entre uno y cinco años	24.964.178	20.566.827
Más de cinco años	10.510	16.574
Total	45.081.776	35.383.382

13.2 Gasto de personal

El Grupo Albirana 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. El importe devengado durante el ejercicio 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 3.693 miles de euros (4.806 miles de euros durante el ejercicio 2016) (véanse Notas 14.1 y 14.2).

13.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Reparaciones y conservación	8.376.826	10.692.288
Servicios de profesionales independientes	11.250.713	7.647.697
Primas de seguros	96.134	63.276
Servicios bancarios y similares	41.337	36.534
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	251.936	-
Suministros	346.666	16.718
Otros servicios	4.239.285	2.611.376
Total Servicios exteriores	24.602.897	21.067.889
Tributos	2.105.434	2.610.815
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	720.764	288.527
Otros gastos de gestión corriente	352.023	149.662
Total Otros gastos de explotación	27.781.118	24.116.893

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye los honorarios devengados por la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. por la gestión administrativa del Grupo Albirana, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 15 de abril de 2015 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. Los Administradores de la sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 14.1).

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.

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con empresas del grupo

El detalle de operaciones realizadas con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	3.693.263	3.693.263
Repercusión de costes financieros	5.867.576	26.466	-	5.894.042
Total	5.867.576	26.466	3.693.263	9.587.305

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 1.144 miles de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

Ejercicio 2016

Concepto	Euros			
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	4.806.484	4.806.484
Repercusión de costes financieros	8.826.318	14.347	-	8.840.665
Total	8.826.318	14.347	4.806.484	13.647.149

14.2 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 2017

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos financieros
Alcmena Midco, S.à.r.l	103.648.628	-	1.279.666	-	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.923.455	2.788	11.322	-	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l	-	521.385	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.149.678	-
Budmac Investments II, S.L.	-	-	-	-	481
Lanusei Investments, S.L.U.	-	-	-	-	-
Teana Investments, S.L.U.	-	7.984	-	-	-
Treamen Investments II, S.L.U.	-	6.077	-	-	-
Total	108.572.083	538.234	1.290.988	3.149.678	481

31 de diciembre de 2016

Sociedades vinculadas	Euros				
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente			Activo corriente
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales	Saldos financieros
Alcmena Midco, S.à.r.l	80.827.061	-	708.934	-	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.809.634	37.715	-	37.457	-
Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l	-	114.385	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	3.646.283	-
Lanusei Investments, S.L.U.	-	-	-	-	56.000
Lambeo Properties II, S.L.U.	-	-	-	674	33.046
Spain Residential Finance, S.à.r.l.	-	62.704	-	-	-
Budmac Investments II, S.L.	-	11.299	-	-	132.006
Treamen Investments, S.L.	-	-	-	-	11.299
Treamen Investments II, S.L.	-	-	-	-	248.746
Teana Investments, S.L.	-	7.968	-	-	4.780
Total	85.636.695	234.071	708.934	3.684.414	485.877

El Grupo Albirana mantiene líneas de préstamos por importe total de 221,5 millones de euros con vencimiento único con fecha el 14 de abril de 2025 con la sociedad vinculada Alcmena Midco, S.à.r.l. de las cuales tiene dispuestos 104 millones de euros al 31 de diciembre de 2017 (81 millones a 31 de diciembre de 2016). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.868 miles de euros (8.826 miles de euros al cierre del ejercicio 2016) (Nota 14.1).

Con fecha 31 de octubre de 2016 y efecto retroactivo a fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad Alcmena Midco, S.à.r.l. modificó las condiciones relativas al interés devengado por las deudas mantenidas con el antiguo Accionista Único del 8% previo al 6% actual.

El Grupo mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco, S.à.r.l. por importe total de 4.923 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2017 asciende a 26 miles de euros (14 miles de euros en el ejercicio 2016) (Véase Nota 14.1). Los importes adeudados a Alcmena Bidco, S.à.r.l. están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 7 las cuales tienen un valor neto contable de 5.748 miles de euros.

14.3 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	1.397.011
Total	1.397.011

31 de diciembre de 2016

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	951.705
Total	951.705

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el ejercicio 2017 por importe de 14.970 miles de euros aproximadamente (Durante el 2016 ascendió a 55.407 miles de euros aproximadamente).

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 con otras entidades es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

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	Deudores
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496
Total	279.163.663	64.901	658.523	1.260.444	239.496

31 de diciembre de 2016

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	278.380.851	1.086.872	678.290	1.195.543
Total	278.380.851	1.086.872	678.290	1.195.543

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5 las cuales tienen un valor neto contable de 328.741 miles de euros.

El Grupo mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 279.164 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (279.468 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (véase Nota 7). 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 la Sociedad 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 2017 es el que sigue, en euros:

Deudas	Corto plazo	2019	2020	2021	Total
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>					
Deudas a largo plazo	64.901	-	74.110.531	205.053.132	279.228.564
Total	64.901	-	74.110.531	205.053.132	279.228.564

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

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

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

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 2017 y 2016. 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 14.1).

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 13.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 79.612,50 euros.

Durante el ejercicio 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

14.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores 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.

15. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

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 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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016 (*)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	28
Ratio de las operaciones pagadas	59	27
Ratio de las operaciones pendientes de pago	132	90
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	24.507	332.642
Total pagos pendientes	2.009	5.877

(*) En 2016 se consideraron los pagos realizados para la adquisición de activos

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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Albirana en el ejercicio 2017 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 el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, 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):

	2017	2016
Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	100.035	97.800
Otros servicios de verificación	40.000	70.000
Total servicios de Auditoría y Relacionados	140.035	167.800

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017, 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. y en Blackstone, las cuales tienen 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 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 14.2 y que dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Nota 3.8.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana, 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.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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 2017 asciende a 1.142 miles de euros (421 miles de euros al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016).

Riesgo de tipo de interés

	31/12/2017	31/12/2016
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, el Grupo Albirana está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Finalizado el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 12) han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo 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 de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2017.

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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 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 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 de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

18. Hechos posteriores

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales a lo anterior

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018



Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

Con fecha 13 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. 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 encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana.

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

Contexto económico español 2017

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta había hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

Evolución del negocio durante el 2017 y evolución previsible

Durante el ejercicio el Grupo Albirana compró 160 activos y el total de inmuebles arrendados ascendió a 4.097.

El resultado consolidado a diciembre de 2017 ha sido negativo (€16.588.361). La Dirección pronostica que el ejercicio de 2018 se cerrará con pérdidas más bajas, y se estima que la entidad seguirá la misma línea en el ejercicio 2019, como consecuencia del aumento pronosticado en viviendas alquiladas y el incremento en la renta media de los alquileres.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Albirana no tienen empleados a 31 de diciembre de 2017

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2017, 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 2017, 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.

Riesgos e Incertidumbres

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. y en Blackstone, las cuales tienen 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.

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, las líneas de financiación con entidades del grupo y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana, 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.

Riesgo fiscal

El Grupo Albirana está acogido 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 han devenido en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2017.

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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 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

Con fecha 13 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante ha perdido el carácter de unipersonalidad debido la venta por parte de Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. de un total de 4.466 acciones en el mercado alternativo bursátil.

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales a lo anterior

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018

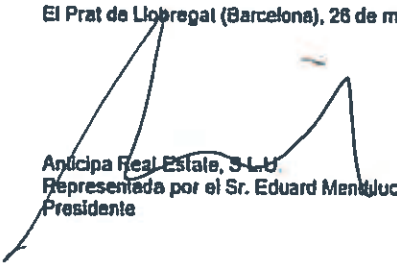


**Albirana Properties SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada,
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

DILIGENCIA Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros consolidados e información consolidada de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el informe de gestión consolidado, se hallan extendidas en un ejemplar de 52 hojas anexas a la presente, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018


Anticipa Real Estate, S.L.U.
Representada por el Sr. Eduard Mena, Juce Fradera
Presidente


Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal


Sr. Jean François Bossy
Vocal


Sr. Diego San José
Vocal

**ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio
cerrado a 31 de diciembre de 2017 de la sociedad Albirana Properties
II SOCIMI, S.A.U.**

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

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

Al accionista único de Albirana Properties II SOCIMI, S.A. (sociedad unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 éstas, 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, y cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 424.563 miles de euros, una vez considerados los deterioros registrados por importe de 4.182 miles de euros (Nota 8).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.3 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.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente 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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes 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, 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 revisado la corrección de la información incluida en la valoración y 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.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 5.3 y 8 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Situación financiera y vinculación con el grupo y otras partes vinculadas

Descripción

De acuerdo con lo descrito en las Notas 3.8 y 11.8 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo presenta una situación de desequilibrio patrimonial y financiero al mantener un patrimonio neto negativo de 27.714 miles de euros y un fondo de maniobra negativo por importe de 15.255 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 22.525 miles de euros, un importe de 8.361 miles de euros, corresponden a saldos con grupo y otras partes vinculadas, con las que, adicionalmente, mantiene un importe de 436.457 miles de euros registrado en el pasivo no corriente del balance consolidado (véanse Notas 15.2 y 15.3).

Los Administradores de la Sociedad dominante detallan en la nota 3.8 de la memoria consolidada adjunta los factores que, en su opinión, permitirán restablecer la situación financiera descrita y recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, entre los que se encuentra, el compromiso de apoyo financiero del grupo superior al que pertenece.

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, motivo por el cual representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría.

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 al compromiso suscrito por su grupo superior a través de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., para dar cobertura a las necesidades financieras del grupo Albirana II, y a la evaluación de la capacidad que la mencionada sociedad del grupo tiene para hacer frente a los compromisos asumidos antes mencionados.

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 analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 3.8, 11.8, 15.2 y 15.3 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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 6 y 7 siguientes del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ana Torrens Borrás
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17762

9 de mayo de 2018

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/06843
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 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.



CLASE 8.^a



ON1629591

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	Nota 8	425.435.179	77.530.063	PATRIMONIO NETO	Nota 11	(27.714.393)	(3.358.703)
Inversiones inmobiliarias		424.563.402	77.436.724	Capital		60.000	60.000
Inversiones financieras a largo plazo		871.777	93.339	Reservas de consolidación		(3.366.645)	-
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(52.058)	(5.826)
				Otras aportaciones de socios		3.365.536	-
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(27.721.228)	(3.412.877)
ACTIVO CORRIENTE		7.268.575	3.778.001	PASIVO NO CORRIENTE		437.894.140	79.560.097
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.889.985	979.711	Provisiones a largo plazo		68.204	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		764.425	32.003	Deudas a largo plazo	Nota 16	1.369.247	70.250
Deudores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1 Nota 15 Nota 9.2	692.263	674	Otros pasivos financieros		1.369.247	70.250
Otros deudores		2.433.297	947.034	Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo		436.456.689	79.489.847
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		6.474	-				
Inversiones financieras a corto plazo		39.779	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.333.337	2.798.290	PASIVO CORRIENTE		22.525.007	5.106.670
TOTAL ACTIVO		432.704.754	81.308.064	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15.2 y 15.3	6.872.119	3.831.120
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.652.888	1.275.550
				Proveedores	Nota 17	13.700.435	862.245
				Proveedores, empresas del grupo y vinculadas		1.488.449	308.763
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	141.526	7.893
				Anticipos de clientes		322.478	96.549
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		432.704.754	81.308.064

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



0N1629592

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	6.341.522	148.084
Prestación de servicios		6.341.522	148.084
Otros gastos de explotación	Nota 14.3	(22.032.002)	(1.080.712)
Servicios exteriores		(18.339.210)	(703.137)
Tributos		(2.725.777)	(365.930)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.1	(385.631)	-
Otros gastos de gestión corriente		(581.384)	(11.645)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	Nota 8	(3.216.865)	(61.059)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las Inversiones Inmobiliarias	Nota 8	(1.868.146)	(2.330.806)
Deterioros y pérdidas		(1.860.154)	(2.330.806)
Resultados por enajenaciones y otras		(7.992)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO		(20.775.491)	(3.324.493)
Gastos financieros		(6.945.735)	(88.384)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15.1 y 15.3	(6.884.547)	(88.384)
Por deudas con terceros		(61.188)	-
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO		(6.945.735)	(88.384)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO		(27.721.226)	(3.412.877)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(27.721.226)	(3.412.877)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(27.721.226)	(3.412.877)
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(27.721.226)	(3.412.877)
RESULTADO DEL EJERCICIO POR ACCIÓN		(462)	(57)

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2017.



CLASE 8.^a



ON1629593

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado consolidado del ejercicio (I)	(27.721.226)	(3.412.877)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	(5.113)
TOTAL TRANSFERENCIAS AL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(27.721.226)	(3.417.990)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	(27.721.226)	(3.417.990)

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2017.



CLASE 8.^a



0N1629594

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital escriturado	(Capital no exigido)	Reservas de consolidación	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL 28 DE JULIO DE 2016	60.000	(45.000)	-	-	-	(713)	14.287
I. Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(713)	-	713	-
II. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(3.412.877)	(3.412.877)
III. Operaciones con accionistas	-	45.000	-	-	-	-	45.000
- Desembolsos de capital no exigible (véase Nota 11)	-	45.000	-	-	-	-	45.000
IV. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(5.113)	-	-	(5.113)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	60.000	-	-	(5.826)	-	(3.412.877)	(3.358.703)
I. Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(3.366.645)	(46.232)	-	3.412.877	-
II. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(27.721.226)	(27.721.226)
III. Operaciones con accionistas	-	-	-	-	3.365.536	-	3.365.536
- Otras aportaciones de socios (véase Nota 11)	-	-	-	-	3.365.536	-	3.365.536
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	60.000	-	(3.366.645)	(52.058)	3.365.536	(27.721.226)	(27.714.393)

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

CLASE 8.^a

ON1629595

**ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(7.553.389)	(673.579)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(27.721.226)	(3.412.877)
Ajustes al resultado:		12.484.581	2.480.249
- Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	Nota 8	3.216.865	61.059
- Correcciones valorativas por deterioro de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 8	1.860.154	2.330.806
- Correcciones valorativas por deterioro por operaciones comerciales (+/-)	Nota 9	385.631	-
- Resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		7.992	-
- Gastos financieros (+)	Nota 15.1 y 15.3	6.945.735	88.384
- Otras provisiones		68.204	-
Cambios en el capital corriente		11.562.213	272.037
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.295.905)	(979.575)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		14.377.338	1.274.701
- Otros activos corrientes (+/-)		(39.779)	-
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		520.559	(23.089)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.878.957)	(12.988)
- Pagos de intereses		(3.878.957)	(12.988)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(352.218.163)	(79.828.589)
Pagos por inversiones		(354.263.810)	(79.828.589)
- Inversiones inmobiliarias (-)	Nota 8	(321.919.902)	(73.049.116)
- Anticipos a proveedores (-)	Nota 8	(32.337.434)	(6.779.473)
- Empresas del grupo (-)		(6.474)	-
Cobros por inversiones		2.045.647	-
- Inversiones inmobiliarias (+)		1.363.963	-
- Anticipos a proveedores (+)		681.684	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		360.306.599	83.285.458
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.365.536	39.887
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11	-	45.000
- Otras aportaciones de socios	Nota 11	3.365.536	-
- Pagos realizados con contrapartida en instrumentos de patrimonio propio		-	(5.113)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 15.2 y 15.3	356.941.063	83.245.571
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		375.912.472	84.626.812
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(18.971.409)	(1.381.241)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		535.047	2.783.290
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.798.290	15.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.333.337	2.798.290

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017.



CLASE 8.^a



ON1629596

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017

1. Información general sobre el Grupo

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo Albirana II") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

Albirana Properties II Socimi, S.A.U. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 4 de noviembre de 2015 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 3664, bajo la denominación social de Tromund Investments, S.A. con un capital social de 60.000 euros desembolsado en un 25% y con domicilio social en Madrid, calle Claudio Coello número 124, planta 6ª.

Con fecha 29 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad adoptó la decisión de trasladar el domicilio social de la Sociedad a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. A su vez, también se decidió modificar la denominación social de Tromund Investments, S.A. por la actual de "Albirana Properties II, S.A.U." y, en consecuencia, se modificó el artículo 1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo a la denominación de la Sociedad. Dichas decisiones fueron elevadas a público en virtud de la escritura autorizada el día 9 de agosto de 2016 por el notario de Barcelona, don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1.888 de su protocolo.

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 aquéllas 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.



CLASE 8.ª



0N1629597

Con fecha 28 de julio de 2016, el 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 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 26 de septiembre de 2016, 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 2016.

El Grupo Albirana II está integrado dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana II. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en vigor adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 30 de junio de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Albirana II, 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.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana II 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. (véanse Notas 15.2 y 15.1).

Régimen de SOCIMI

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 ("LSOCIMI"). 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 11/2009.

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.



ON1629598

CLASE 8.^a

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. 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 11/2009.
 - 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 SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- 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 11/2009.
 - 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 11/2009, 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 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, 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.



CLASE 8.^a



ON1629599

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo Albirana II 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 II 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. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el periodo transitorio de aplicación de 2 años.

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 superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo 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 de distribución del dividendo.

2. Sociedades del Grupo

Las sociedades del grupo incluidas en la consolidación a 31 de diciembre de 2017 y 2016, y la información relacionada con las mismas, son las siguientes:

31 de diciembre de 2017

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	60.000	77.462	3.164.718
Budmac Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.500)	(15.468.914)
Lamdeo Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.500)	(2.729.175)
Treamen Investment II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.500)	(9.448.448)



CLASE 8.^a



0N1629600

31 de diciembre de 2016

Sociedad	Auditor	Actividad	Porcentaje de participación	Euros		
			Directa	Capital	Reservas/ y resto de Patrimonio Neto	Resultado
Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La tenencia de participaciones de capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").	Sociedad Dominante	60.000	(2.435)	(3.285.639)
Budmac Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.132)	(2.044.764)
Lambeo Investments II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.140)	(280.809)
Treamen Investment II, S.L.U. C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono industrial Mas Mateu El Prat de Llobregat (Barcelona)	Deloitte, S.L.	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	3.000	(1.119)	(1.041.072)

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 los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



CLASE 8.ª



ON1629601

De esta forma, esta Memoria Consolidada muestra la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 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.

La Memoria Consolidada del Grupo ha sido preparada a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que 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.

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

- El Grupo 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.

Estos Estados Financieros Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes 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 del patrimonio consolidado, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo Albirana II habidos durante el correspondiente ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, se someterán a la aprobación por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.3 Principios de consolidación

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.



ON1629602

CLASE 8.^a

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las sociedades que han sido objeto de consolidación en ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son las indicadas en la Nota 2. Los estados financieros, cerrados al 31 de diciembre de 2017, han sido consolidados con los de la Sociedad Dominante a dicha fecha siguiendo el método de integración global.

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.

Todos los saldos y transacciones significativos entre sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

3.4 Principios contables no obligatorios no aplicados

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

3.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.8).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, principalmente inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.3).
- Las hipótesis utilizadas en el cálculo de provisiones y la evaluación de litigios, compromisos, y activos y pasivos contingentes (véase Nota 5.9).

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 2017, 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.



CLASE 8.^a



ON1629603

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas 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 que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo 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 registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

3.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información de 2017.

3.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.^a



ON1629604

3.8 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo Albirana II mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 15.255 miles de euros, si bien, del total de pasivos corrientes del Grupo por importe de 22.525 miles de euros, un importe de 8.361 miles de euros son con sociedades vinculadas.

El Grupo Albirana II, cuenta con un apoyo financiero explícito de Alcmena Pledgeco S.à.r.l., sociedad que pertenece al grupo superior en el que se integra el Grupo Albirana II, que los apoyará financieramente, siempre que el Grupo siga formando parte del mencionado grupo superior, mediante la línea de crédito bancario que ha sido establecida para esta estructura durante un periodo de 12 meses desde la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto, considerando que los aspectos mencionados mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones del Grupo con dicho apoyo financiero.

3.9 Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Albirana II, 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 principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Albirana II se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificación a la NIC 7. Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
No aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	La clarificación en relación con el alcance de NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017



CLASE 8.^a



ON1629605

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones (publicada en mayo de 2014 y clarificaciones en abril 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 4 – Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019



CLASE 8.^a



ON1629606

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Anuales Iniciados a partir de
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 17 – Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. 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 determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación NIIF 2 – Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 40 – Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 – Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas del capital e intereses	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 28 – Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicadas en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
Mejores de las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicadas en diciembre de 2017)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2019
Modificación NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida



CLASE 8.^a



ON1629607

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones, será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse 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. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, y considerando el negocio de venta o alquiler de inmuebles en los que opera el Grupo, la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y medición, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis preliminar sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en los estados financieros consolidados correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



CLASE 8.^a



0N1629608

Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.
- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una evaluación del eventual efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, según se indica a continuación:

- *Clasificación y valoración de instrumentos financieros*

El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio del Grupo. Según ellas, todos los activos se clasificarán en tres categorías: (i) coste amortizado, (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Del análisis preliminar no se desprenden modificaciones relevantes en la clasificación y medición de activos financieros en base a la tipología de instrumentos financieros y del modelo de negocio actual del Grupo. Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.



CLASE 8.ª



ON1629609

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene activos de renta variable ni ha realizado, en ejercicios anteriores, renegociaciones de sus pasivos financieros que, de acuerdo con la NIC 39 fuesen consideradas como no sustanciales (motivo por el que no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance). En consecuencia, las modificaciones introducidas por la NIIF 9 en relación con la clasificación y medición de estos instrumentos no tendría impacto sobre las cuentas anuales consolidadas.

- *Deterioro de valor de activos financieros*

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos 12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto, de la estimación preliminar sobre el importe de la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018 no se ha estimado dicho impacto sea significativo.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

Desde el punto de vista del arrendador, la contabilización de un contrato que sea o contenga un arrendamiento no cambiará significativamente.

El Grupo está valorando cuál será el efecto total de la aplicación de la NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas. Una evaluación preliminar realizada por los Administradores de la Sociedad Dominante indica que dicha norma no afectaría de forma significativa a los estados financieros consolidados del grupo.

El Grupo no tiene intención de aplicar anticipadamente esta norma y, a fecha actual, no ha decidido la opción que se aplicará en la fecha de transición.



CLASE 8.^a



ON1629610

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los beneficios del ejercicio anual atribuidos a la Sociedad Dominante se distribuirán minorando el saldo del epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4.1 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 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI") (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 registro y valoración utilizadas por el Grupo Albirana II en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, ha sido la siguiente:

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 II 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.



CLASE 8.^a



ON1629611

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 II, 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 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 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 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 Fondo de comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.



CLASE 8.^a



ON1629612

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.



CLASE 8.^a



ON1629613

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.3 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 período 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 II 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 II dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste contabilizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (GESVALT Sociedad de Tasación, S.A.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:



CLASE 8.^a



ON1629614

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 2014. Se establece la definición de la VSP4 – Valuation Practice Statement: *"El importe por el que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción"*. (IVSC – International Valuation Standard Council 2013).

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 cuál 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 3 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.



ON1629615

CLASE 8.ª

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 el ejercicio 2017 han sido entre el 4% y el 9% según el siguiente detalle:

Grupos de segmentación en que se ha dividido la cartera de activos de las Sociedades del Grupo Albirana II	2017	
	% de aplicación sobre los activos del total de la cartera	Tasa de descuento deflactada aplicada
Grupo A	11,4%	4%
Grupo B	24,22%	5%
Grupo C	40,16%	6%
Grupo D	19,22%	8%
Grupo E	5,01%	9%

En el ejercicio 2016, el valor de la cartera de activos inmobiliarios fue calculado en base a tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. Dichas tasaciones es su mayoría fueron realizadas de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre y, los principales métodos utilizados para valorar las existencias siguiendo la mencionada orden, fueron el método de comparación o del valor residual según la situación en la que se encontrase cada activo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, manifiestan que, derivado del cambio de modelo utilizado para valorar los activos en el ejercicio 2017 y el 2016, no ha supuesto un impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.



CLASE 8.^a



ON1629616

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo Albirana II solamente tiene arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo Albirana II corresponden, principalmente, a préstamos y partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

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.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo Albirana II 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 consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo Albirana II para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.



CLASE 8.^a



ON1629617

El Grupo Albirana II 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.

Por el contrario, el Grupo Albirana II 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.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo Albirana II y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar 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.

El Grupo Albirana II da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Albirana II y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo Albirana II da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El Grupo Albirana II considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

5.6 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 8).



CLASE 8.^a



ON1629618

5.7 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 temporal 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 27 de septiembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016 las sociedades del grupo 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.



CLASE 8.^a



ON1629619

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 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.

Las sociedades del grupo estarán sometidas 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 inferior al 10%. Dicho gravamen 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 esta Ley.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2016 y 2017 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios se produce considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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 consolidada.

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 II a sus clientes. El Grupo Albirana II 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.



CLASE 8.^a



ON1629620

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 en la fecha de pago.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian 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.

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 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 el Grupo 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.

5.10 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 II, 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 II, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.



CLASE 8.^a



ON1629621

5.11 Transacciones con vinculadas

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

5.12 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 y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo Albirana II 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 dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5.13 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 II.

5.14 Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo 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.



CLASE 8.^a



0N1629622

- 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.

5.15 Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambio en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales consolidadas muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto consolidado durante los ejercicios 2017 y 2016. Esta información se presenta desglosada a su vez en los estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes de los estados:

Estados 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 la Sociedad como consecuencia de su actividad durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 estos estados 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.



CLASE 8.ª



0N1629623

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

Dada la elevada dispersión de la cartera de activos que conforman el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 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 y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.



CLASE 8.^a



ON1629624

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

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			Situación a 31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
ACTIVO NO CORRIENTE			425.435.179			77.530.063
Inversiones inmobiliarias-	292.070.731	17.454.410	424.563.402	53.304.110	17.454.410	77.436.724
Inversiones inmobiliarias:						
Valor bruto contable	297.432.918	101.491.986	398.924.904	55.062.331	18.088.054	73.150.385
(Amortización)	(2.487.847)	(790.077)	(3.277.924)	-50.287	-10.772	-61.059
(Deterioro)	(2.874.340)	(1.308.141)	(4.182.481)	-1.707.934	-622.872	-2.330.806
Valor neto contable	292.070.731	17.454.410	391.464.499	53.304.110	17.454.410	70.758.520
Anticipos a proveedores		-	33.098.903	-	-	6.678.204
Inversiones financieras a largo plazo	672.298	199.479	871.777	90.499	2.840	93.339
ACTIVO CORRIENTE			7.269.575			3.778.001
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			3.889.985			979.711
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	486.958	277.467	764.425	27.193	4.810	32.003
Cientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	692.263	-	-	674
Otros deudores	-	-	2.433.297	-	-	947.034
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	-	6.474	6.474	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	39.779	39.779	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	3.333.337	-	-	2.798.290
Total Activo			432.704.754			81.308.064



ON1629625

CLASE 8.^a

Conceptos	Situación a 31 de diciembre de 2017			Situación a 31 de diciembre de 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otros		Cataluña	Otros	
PATRIMONIO NETO						
			(27.714.393)			(3.358.703)
Capital	-	-	60.000	-	-	60.000
Reservas de consolidación	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.366.645)	-	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	(52.058)	-	-	(5.826)
Otras aportaciones de socios	-	-	3.365.536	-	-	-
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(11.513.415)	(9.262.076)	(27.721.226)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.412.877)
PASIVO NO CORRIENTE			437.894.140			79.560.097
Provisiones a largo plazo	-	-	68.204	-	-	-
Deudas a largo plazo	932.362	436.885	1.369.247	60.485	9.765	70.250
Otros pasivos financieros	932.362	436.885	1.369.247	60.485	9.765	70.250
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a largo plazo	-	-	436.456.689	-	-	79.489.847
			22.525.007			5.106.670
PASIVO CORRIENTE						
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	6.872.119	-	-	3.831.120
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	15.652.888	-	-	1.275.550
Proveedores	-	-	13.700.435	-	-	862.245
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	-	-	1.488.449	-	-	308.763
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	141.526	-	-	7.993
Anticipos de clientes	-	-	322.478	-	-	96.549
Total Patrimonio Neto y Pasivo			432.704.754			81.308.064



ON1629626

CLASE 8.ª

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada segmentada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Euros			Euros		
	Segmentos		Total	Segmentos		Total
	Cataluña	Otras		Cataluña	Otras	
OPERACIONES CONTINUADAS						
Importe neto de la cifra de negocios	5.044.143	1.297.379	6.341.522	101.935	46.149	148.084
Prestación de servicios	5.044.143	1.297.379	6.341.522	101.935	46.149	148.084
Otros gastos de explotación	(12.966.784)	(9.065.218)	(22.032.002)	(743.916)	(336.796)	(1.080.712)
Servicios exteriores	(10.918.762)	(7.420.448)	(18.339.210)	(484.009)	(219.128)	(703.137)
Tributos	(1.489.039)	(1.236.738)	(2.725.777)	(251.890)	(114.040)	(365.930)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(249.890)	(135.741)	(385.631)	-	-	-
Otros gastos de gestión corriente	(309.093)	(272.291)	(581.384)	(8.016)	(3.629)	(11.645)
Amortización del inmovilizado	(2.437.560)	(779.305)	(3.216.865)	(42.030)	(19.029)	(61.059)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	(1.153.214)	(714.932)	(1.868.146)	(1.604.427)	(726.379)	(2.330.806)
Deterioros y pérdidas	(1.166.406)	(693.748)	(1.860.154)	(1.604.427)	(726.379)	(2.330.806)
Resultados por enajenaciones y otras	13.192	(21.184)	(7.992)	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN CONSOLIDADO	(11.513.415)	(9.262.076)	(20.775.491)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.324.493)
Gastos financieros	-	-	(6.945.735)	-	-	(88.384)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	-	(6.884.547)	-	-	(88.384)
Por deudas con terceros	-	-	(61.188)	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	-	-	(6.945.735)	-	-	(88.384)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS CONSOLIDADO	(11.513.415)	(9.262.076)	(27.721.226)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.412.877)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(11.513.415)	(9.262.076)	(27.721.226)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.412.877)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(11.513.415)	(9.262.076)	(27.721.226)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.412.877)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	(11.513.415)	(9.262.076)	(27.721.226)	(2.288.438)	(1.036.055)	(3.412.877)

Por su parte, 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 del inmovilizado" y "Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias".



ON1629627

CLASE 8.^a

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.

7. Combinaciones de negocio

Con fecha 28 de julio de 2016 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Budmac Investments II, S.L.U., Lambeo Investments II, S.L.U. y Treamen Investments II, S.L.U. que se dedican a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales. Dichas sociedades estaban prácticamente inactivas hasta dicha fecha.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en epígrafe del balance consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

31 de diciembre de 2017

Coste	Euros					
	31/12/2016	Altas / Dotaciones	Bajas	Retiros	Traspasos	31/12/2017
Coste	73.150.385	320.971.547	(431.350)	-	5.234.322	398.924.904
Amortización	(61.059)	(3.216.865)	-	-	-	(3.277.924)
Deterioro	(2.330.806)	(1.860.154)	8.479	-	-	(4.182.481)
Anticipos a proveedores	6.678.204	32.336.705	-	(681.684)	(5.234.322)	33.098.903
Total	77.436.724	348.231.233	(422.871)	(681.684)	-	424.563.402

31 de diciembre de 2016

Terrenos y Construcciones	Euros			
	01/01/2016	Altas	Traspasos	31/12/2016
Coste	-	73.049.116	101.269	73.150.385
Amortización	-	(61.059)	-	(61.059)
Deterioro	-	(2.330.806)	-	(2.330.806)
Anticipos a proveedores	-	6.779.473	(101.269)	6.678.204
Total	-	77.436.724	-	77.436.724



ON1629628

CLASE 8.^a

El detalle por concepto del coste de las inversiones inmobiliarias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en euros, es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	170.309.501	31.669.807
Construcciones	205.243.724	36.190.840
Instalaciones técnicas y mobiliario	23.371.679	5.289.738
Total	398.924.904	73.150.385

Altas del periodo

El Grupo Albirana II 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 Alcmerna Bidco, 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 2017 se desglosan de la siguiente manera:

	Ejercicio 2017
Altas de inmuebles por adjudicación (cesión de remate)	73.666.826
Altas de inmuebles por compra	234.413.954
Activaciones de Inversiones inmobiliarias	18.081.941
Total altas del ejercicio	326.162.721

Las altas por traspaso de anticipos de proveedores, corresponden a inmuebles que en el ejercicio anterior estaban pendientes del decreto de adjudicación y que finalmente durante el ejercicio 2017 se ha otorgado.

El Grupo Albirana II 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 2017, el Grupo ha registrado un importe de 18.082 miles de euros por estos conceptos.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana II ha dotado provisión por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 1.860 miles de euros considerando los criterios descritos en la Nota 5.3 (en el ejercicio anual terminado en el 2016 el Grupo dotó un importe de 2.331 miles de euros).



CLASE 8.ª



ON1629629

Anticipos a proveedores

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo Albirana II ha realizado pagos por importe de 32.337 miles de euros de los que 31.827 han sido a Juzgados en concepto de depósitos para la adquisición de inmuebles que han sido llevados a subasta. Adicionalmente han sido cancelados depósitos que el Grupo había depositado en el juzgado por importe de 682 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene en el epígrafe de 'Anticipos a proveedores' del balance adjunto los pagos para la adquisición de inmuebles para los que el Juzgado no ha otorgado aún el derecho de propiedad a la Sociedad.

Bajas de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2017 el Grupo Albirana II ha enajenado un total de 11 activos con un valor neto contable de 422 miles de euros por un importe de 414 miles de euros.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas generadas por 2.160 unidades arrendadas han ascendido a 6.342 miles de euros, 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 2018 y 2026 (Véase Nota 14.1).

Al 31 de diciembre de 2017, la práctica totalidad de las unidades están en disposición de ser alquiladas a excepción de 113 fincas de las que el Grupo, si bien tiene el derecho de propiedad, no tiene la posesión física de las mismas. En el proceso de recuperación de dicha posesión física, el Grupo estima que se podrían derivar indemnizaciones que podrían ascender a un importe aproximado de 241 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 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 2017 el Grupo no tenía elementos totalmente amortizados.



ON1629630

CLASE 8.^a*Tipología de inversiones inmobiliarias*

A continuación, mostramos el detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo Albirana II a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 a su valor neto y bruto contable:

31 de diciembre de 2017

Descripción	Unidades	Euros		
		Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	3.549	393.127.290	(7.361.035)	385.766.255
Parkings	203	2.098.224	(48.677)	2.049.547
Trasteros	44	161.544	(7.358)	154.186
Locales	37	3.052.059	(42.872)	3.009.187
Oficinas	3	469.086	(463)	468.623
Parcelas	1	16.701	-	16.701
Total	3.837	398.924.904	(7.460.405)	391.464.499

31 de diciembre de 2016

Tipología	Euros			
	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Viviendas	707	72.063.354	(2.349.442)	69.713.912
Parkings	40	396.783	(16.909)	379.874
Oficinas	1	111.230	(3.511)	107.719
Trasteros	4	11.435	(223)	11.212
Locales	8	567.583	(21.780)	545.803
Total	760	73.150.385	(2.391.865)	70.758.520



ON1629631

CLASE 8.^a

El detalle de activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Provincia	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Barcelona	250.593.108	45.583.246
Madrid	38.235.268	6.584.237
Tarragona	28.563.392	5.576.208
Valencia	20.930.524	3.481.572
Gerona	14.189.266	3.442.409
Murcia	7.834.971	2.133.737
Castellón	5.102.884	1.330.814
Alicante	7.150.497	1.260.919
Lérida	4.119.324	504.099
Baleares	1.326.580	359.506
Cádiz	2.139.914	344.060
Almería	2.815.961	341.824
Málaga	6.021.475	278.264
Sevilla	721.736	272.840
Santa Cruz De Tenerife	1.658.183	261.860
Toledo	736.705	236.936
Las Palmas	614.444	219.065
Valladolid	212.617	211.913
Zaragoza	2.794.054	192.998
Granada	322.147	181.264
Segovia	323.023	124.009
Badajoz	179.474	112.711
Huesca	70.091	68.457
Álava	-	47.437
Salamanca	184.672	-
Navarra (Pamplona)	289.069	-
Jaén	168.482	-
Córdoba	134.650	-
Albacete	132.280	-
Huelva	129.671	-
Soria	115.769	-
Burgos	106.316	-
Vizcaya (Bilbao)	76.120	-
Ciudad Real	74.756	-
Coruña	303.855	-
Guadalajara	553.626	-
TOTAL	398.924.904	73.150.385

Al cierre del ejercicio 2017, existen inmuebles con un valor neto contable de 300.094 miles de euros, que se encuentran en garantía de las deudas con empresas del grupo y otras vinculadas detalladas en las Notas 15.1 y 15.3.



CLASE 8.ª



ON1629632

Durante el ejercicio 2017, la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. contrató una póliza conjunta de aseguramiento de activos por daños materiales para las sociedades del Grupo de Albirana Properties SOCIMI S.A., las sociedades del Grupo Albirana Properties II SOCIMI S.A. 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, los Administradores de la Sociedad, en base a un análisis coste-riesgo asociado, consideran 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.

Activos contingentes

El Grupo mantiene reclamaciones por Impuestos de transmisiones patrimoniales (ITP's) abonados a determinadas comunidades autónomas por importe total de 11 miles de euros, que se han considerado mayor valor de las inversiones inmobiliarias, cuya devolución, en base al departamento fiscal de la Sociedad Dominante se considera probable. Los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a un criterio de prudencia no han registrado impacto contable alguno relativo a esta devolución de Impuestos de transmisiones patrimoniales previsto.

9. Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores

9.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el saldo neto del epígrafe "Clientes por prestación de servicios" corresponde, principalmente, al importe de las rentas linealizadas de ciertos contratos de alquiler. El detalle del epígrafe de clientes al cierre del ejercicio 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por prestación de servicios	1.150.056	32.003
Deterioro de operaciones comerciales	(385.631)	-
Total	764.425	32.003

El movimiento de la provisión por depreciación de existencias durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros		
	31/12/2016	Dotación	31/12/2017
Deterioro de operaciones comerciales	-	(385.631)	(385.631)



CLASE 8.ª



ON1629633

Ejercicio 2016

En el ejercicio 2016 el Grupo no tenía registrada provisión por deterioro de operaciones comerciales.

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, todos los arrendamientos operativos que el Grupo Albirana II 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.

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 4 de noviembre de 2015 mediante la creación de 60.000 acciones de valor nominal de un euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% por el Accionista Único de la Sociedad Dominante. Con posterioridad, y en fecha 20 de septiembre de 2016 el 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.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 60 miles de euros, constituido por 60 miles acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Desde 30 de septiembre de 2016, la totalidad de las acciones sociales de la Sociedad Dominante se encuentran en garantía de un contrato de financiación suscrito entre Alcmena Pledgeco II Borrower, S.C.S., empresa vinculada, y una determinada entidad de crédito.

Alcmena (REIT) Holdco, S.à.r.l. es el Accionista Único de la Sociedad Dominante. No existen contratos con su Accionista Único.

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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 esta reserva no se encontraba constituida.



CLASE 8.^a



ON1629634

11.3 Reservas de consolidación

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las reservas de consolidación del grupo, detalladas por sociedad, son las siguientes:

Sociedad	31/12/2017
Budmac Investments II SOCIMI, S.L.U.	(2.044.764)
Lamdeo Investments II SOCIMI, S.L.U.	(280.809)
Treamen Investment II SOCIMI, S.L.U.	(1.041.072)
Total	(3.366.645)

A 31 de diciembre de 2016, al ser este el primer ejercicio de actividad del Grupo, no existían reservas de consolidación.

11.4 Gestión del capital

El Grupo Albirana II se financia, fundamentalmente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas. El Grupo 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, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI"), 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 controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con sociedades del grupo y vinculadas. Este ratio, es calculado por el Grupo 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	
	31/12/2017	31/12/2016
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo) (Nota 15)	443.328.808	83.320.967
- Efectivo y otros medios equivalentes	(3.333.337)	(2.798.290)
Deuda neta	439.995.471	80.522.677
Patrimonio Neto	(27.714.393)	(3.358.703)
Total capital empleado	412.281.078	77.163.974
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	107%	104%



CLASE 8.^a



ON1629635

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 2017 y 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017(*)	Resultados consolidados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 (*)
Albirana Properties II SOCIMI, S.A.	(74.689)	(46.232)
Budmac Investments II, S.L.U.	(15.468.914)	(2.044.764)
Lamdeo Investments II, S.L.U.	(2.729.175)	(280.809)
Treamen Investment II, S.L.U.	(9.448.448)	(1.041.072)
Total	(27.721.226)	(3.412.877)

(*) 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 las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

11.7 Otras aportaciones de socios

Con fecha 31 de mayo de 2017, el Accionista Único del Grupo ha realizado sendas aportaciones al patrimonio de la Sociedad Dominante por importe de 3.366 miles de euros, aproximada y respectivamente.

11.8 Situación patrimonial

Al 31 de diciembre de 2017 y tal y como se indica en la Nota 3.8, el patrimonio del Grupo es negativo por tanto se encuentra incurso en causa de disolución. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman restablecer dicha situación en el plazo legalmente establecido.



CLASE 8.^a



ON1629636

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 2017 y 2016 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2017	2016
	Acreeedores	Acreeedores
Hacienda Pública, acreedora por IVA	7.456	6.495
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	132.877	1.498
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	1.091	-
Hacienda Pública, acreedora por IRNR	102	-
Total	141.526	7.993



CLASE 8.^a



ON1629637

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:

31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(27.721.226)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes			
Recargos	149.212	-	149.212
Intereses con sociedades vinculadas	2.613.706	-	2.613.706
Ajustes temporales:			
Provisión insolvencias	280.831	-	280.831
Deterioro inversiones inmobiliarias	3.874.974	(2.014.820)	1.860.154
Gastos financieros	1.598.078	-	1.598.078
Provisiones gasto	1.887.923	-	1.887.923
Impuesto sobre Sociedades			
Base imponible fiscal total			(19.331.322)
Base imponible fiscal régimen general			(31.784)
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(19.299.538)



CLASE 8.^a



ON1629638

31 de diciembre de 2016

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(3.412.877)
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ajustes permanentes:	30.579	-	30.579
Ajustes temporales:			
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	2.330.806	-	2.330.806
Impuesto sobre Sociedades			-
Base imponible fiscal total			(1.051.492)
Base imponible fiscal régimen general			-
Base imponible fiscal régimen SOCIMI			(1.051.492)

Dado que las sociedades que conforman el Grupo Albirana II 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 2017 las sociedades españolas del Grupo Albirana II tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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.

13. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

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



CLASE 8.^a



ON1629639

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 II (véase Nota 8). 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 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

Provincia	Euros	
	2017	2016
Tarragona	383.148	7.494
Valencia	208.249	5.153
Gerona	212.083	5.574
Murcia	114.345	1.710
Cádiz	29.416	1.470
Segovia	10.493	760
Badajoz	7.761	760
Las Palmas	13.494	700
Lérida	32.689	700
Granada	10.979	600
Huesca	9.090	595
Alava	4.519	548
Almería	29.753	500
Toledo	21.646	350
Alicante	50.270	-
Balcares	9.443	-
Barcelona	4.416.223	108.462
Castellón	43.713	-
Ciudad Real	8.590	-
Córdoba	9.029	-
Guadalajara	10.219	-
Huelva	6.409	-
Jaén	7.269	-
Málaga	38.812	-
Navarra	14.284	-
Salamanca	6.274	-
Santa Cruz De	33.570	-
Tenerife	-	-
Sevilla	19.735	-
Valladolid	9.820	-
Zaragoza	12.317	-
Madrid	515.095	12.708
Albacete	42.785	-
Total	6.341.522	148.084



CLASE 8.ª



ON1629640

Si bien los contratos de alquiler son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría de un mes, al cierre del ejercicio 2017 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 Estimadas	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	6.916.442	1.142.544
Entre uno y cinco años	23.032.025	1.945.512
Más de cinco años	291.322	17.517
Total	30.239.789	3.105.573

14.2 Gasto de personal

El Grupo Albirana II 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. El importe devengado durante el ejercicio 2017 con Anticipa Real Estate, S.L.U. ha ascendido a 1.858 miles de euros (153 miles de euros durante el ejercicio 2016) (véanse Notas 15.1 y 15.2).



CLASE 8.^a



0N1629641

14.3 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta la siguiente composición (en euros):

Concepto	2017	2016
Reparaciones y conservación	7.566.418	76.589
Servicios de profesionales independientes	6.652.267	318.182
Primas de seguro	47.482	-
Servicios bancarios y similares	19.683	2.811
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	362.400	-
Suministros	13.798	-
Otros servicios	3.677.162	305.555
Total Servicios exteriores	18.339.210	703.137
Tributos	2.725.777	365.930
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	385.631	-
Otros gastos de gestión corriente	581.384	11.645
Total Otros gastos de explotación	22.032.002	1.080.712

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relativos a la reparación de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo 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 II, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en base a un contrato de gestión firmado con fecha 19 de octubre de 2016 por un periodo de un año renovable automáticamente por periodos anuales. Los Administradores de la sociedad Dominante manifiestan que las operaciones con empresas del grupo y vinculadas se efectúan a precios de mercado (véase Nota 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.



CLASE 8.^a



ON1629642

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 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

Concepto	Euros			
	Alcmena Bidco, S.à.r.l	Alcmena Midco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	-	1.857.636	1.857.636
Repercusión de costes financieros	14.799	5.909.146	-	5.923.945
Total	14.799	5.909.146	1.857.636	7.781.581

Adicionalmente al importe de servicios recibidos por Anticipa Real Estate, S.L.U., existen otros importes refacturados por esta sociedad que ascienden a 661 miles de euros que corresponden a gastos directamente atribuibles al Grupo Albirana II y en los que Anticipa Real Estate, S.L.U. ejerce como intermediaria.

Ejercicio 2016

Concepto	Euros		
	Alcmena Midco, S.à.r.l	Anticipa Real Estate, S.L.U.	Total
Servicios recibidos	-	153.328	153.328
Repercusión de costes financieros	58.574	-	58.574
Total	58.574	153.328	211.902



CLASE 8.ª



ON1629643

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 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena Midco, S.à.r.l	163.183.361	67.500	2.560.824	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	4.202.384	-	11.441	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	1.488.449
Budmac Investments, S.L.U	-	481	-	-
Total	167.385.745	67.981	2.572.265	1.488.449

31 de diciembre de 2016

Sociedades vinculadas	Euros				
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Alcmena Midco, S.à.r.l	-	12.835.988	-	45.586	-
Alcmena Bidco, S.à.r.l	-	955.572	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	-	153.328
Budmac Investments, S.L.U	-	-	132.006	-	-
Lamdeo Investments, S.L.U	674	-	33.046	-	-
Treamen Investments, S.L.U	-	-	248.746	-	-
Total	674	13.791.560	413.798	45.586	153.328



CLASE 8.^a



ON1629644

El Grupo Albirana II mantiene líneas de préstamos por importe total de 272 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 163.251 millones de euros al 31 de diciembre de 2017 (12.836 millones a 31 de diciembre de 2016). Dichos préstamos devengan un tipo de interés del 6% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.909 miles de euros (59 miles de euros al cierre del ejercicio 2016) (Nota 15.1).

Con fecha 31 de octubre de 2016 y efecto retroactivo a fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad Alcmena Midco, S.à.r.l. modificó las condiciones relativas al interés devengado por las deudas mantenidas con el Accionista Único del 8% previo al 6% actual.

El Grupo mantiene una deuda con la sociedad luxemburguesa Alcmena Bidco, S.à.r.l. por importe total de 4.202 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Dicha deuda devenga un interés del 0,5% anual. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2017 asciende a 9 miles de euros (Véase Nota 15.1). Los importes adeudados a Alcmena Bidco, S.à.r.l. están garantizados con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 8 las cuales tienen un valor neto contable de 4.111 miles de euros.

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 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	921.963
Total	921.963

31 de diciembre de 2016

Concepto	Euros
	Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015
Repercusión de costes financieros	29.810
Total	29.810

Adicionalmente se han producido adquisiciones de activos mediante cesión de remate durante el ejercicio 2017 por importe de 105.494 miles de euros aproximadamente.



CLASE 8.^a



0N1629645

Saldos con otras partes vinculadas

El importe de los saldos en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 con otras entidades es el siguiente:

31 de diciembre de 2017

Sociedades vinculadas	Euros			
	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
	Saldos deudores comerciales	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo
Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015	692.263	269.070.944	3.653.176	578.697
Total	692.263	269.070.944	3.653.176	578.697

31 de diciembre de 2016

Sociedades vinculadas	Euros			
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		
	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Intereses de deudas a corto plazo	Saldos acreedores comerciales
Fondo de Titulización de Activos, FTA 2015	65.698.287	3.341.926	29.810	155.435
Total	65.698.287	3.341.926	29.810	155.435

Los importes adeudados al Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 están garantizados con garantía hipotecaria determinadas inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 8 las cuales tienen un valor neto contable de 213.257 miles de euros.

El Grupo mantiene una deuda con Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015 por importe total de 272.724 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (69.040 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (véase Nota 8). 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 la Sociedad 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.



CLASE 8.ª



ON1629646

El detalle de deudas con el Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015, por vencimiento al cierre del ejercicio 2017 es el que sigue, en euros:

Deudas	Euros					Total
	Corto plazo	2019	2020	2021	2022	
<i>Fondo de Titularización de Activos, FTA 2015</i>						
Deudas a largo plazo	3.653.176	-	-	72.867.022	196.203.922	272.724.120
Total	3.653.176	-	-	72.867.022	196.203.922	272.724.120

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

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

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 3 personas físicas y una persona jurídica representadas por 4 hombres.

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 2017 y 2016. 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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 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 II (véase Nota 14.2) a las entidades aseguradoras en concepto de cobertura de responsabilidades de Administradores de la Sociedad Dominante ha ascendido a 79.613 euros.

Durante el ejercicio 2017, los seguros de cobertura no han satisfecho importe alguno derivado de daños ocasionados por actos u omisiones por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

15.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores 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 II.



CLASE 8.^a



ON1629647

16. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 el saldo del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye, mayoritariamente, las fianzas depositadas por los inquilinos de las sociedades del Grupo relativas a inmuebles arrendados que a su vez han sido depositados en los entes públicos correspondientes de cada comunidad autónoma.

17. 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 II, entre otros.

18. Otra información

18.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017	2016 (*)
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	11
Ratio de las operaciones pagadas	28	11
Ratio de las operaciones pendientes de pago	80	39
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	16.861	41.346
Total pagos pendientes	1.978	249

(*) En 2016 se consideraron los pagos realizados para la adquisición de activos

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.



CLASE 8.^a



0N1629648

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo Albirana II en el ejercicio 2017 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.

18.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, 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):

Descripción	2017	2016
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
Servicios de Auditoría	77.900	45.000
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	77.900	45.000
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	77.900	45.000

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017, no se han prestado otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas y relacionados.

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Albirana II está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, las cuales tienen 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 II:

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Albirana II 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 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 II dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación mencionadas en la Nota 15.2 y que dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Nota 3.8.



CLASE 8.ª



ON1629649

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana II, 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.

Información cuantitativa

Riesgo de crédito

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo Albirana II 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 2017 asciende a 1.142 miles de euros (421 miles de euros al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016).

Riesgo de tipo de interés

	31/12/2017	31/12/2016
Porcentaje de deuda financiera a largo plazo referenciada a tipos fijos	100%	100%

18.4 Otros aspectos

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo Albirana II está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el periodo transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 13) devendrán en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo 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 de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el periodo transitorio de aplicación de 2 años.



CLASE 8.ª

ESPANOLA R



ON1629650

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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Albirana II pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

18.5 Modificación o resolución de contratos

No se ha producido la conclusión, modificación, o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo y su Accionista Único o cualquiera de sus Administradores 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.

19. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



CLASE 8.ª



ON1629651

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la "Sociedad Dominante") y sociedades dependientes (en adelante, el "Grupo Albirana II") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

Albirana Properties II Socimi, S.A.U. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó como sociedad anónima unipersonal en España, por tiempo indefinido, en escritura pública otorgada el día 4 de noviembre de 2015 ante el notario de Madrid Don Fernando Fernández Medina con el número de protocolo 3664, bajo la denominación social de Tromund Investments, S.A. con un capital social de 60.000 euros desembolsado en un 25% y con domicilio social en Madrid, calle Claudio Coello número 124, planta 6ª.

Con fecha 29 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad adoptó la decisión de trasladar el domicilio social de la Sociedad a El Prat de Llobregat (Barcelona) C/ Roure, 6-8, 4ª planta, polígono Industrial Mas Mateu. A su vez, también se decidió modificar la denominación social de Tromund Investments, S.A. por la actual de "Albirana Properties II, S.A.U." y, en consecuencia, se modificó el artículo 1 de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo a la denominación de la Sociedad. Dichas decisiones fueron elevadas a público en virtud de la escritura autorizada el día 9 de agosto de 2016 por el notario de Barcelona, don Emilio Roselló Carrión, bajo el número 1.888 de su protocolo.

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 aquéllas 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.



CLASE 8.^a



0N1629652

Con fecha 28 de julio de 2016, el 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 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 26 de septiembre de 2016, 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 2016.

El Grupo Albirana II está integrado dentro de un Grupo de Sociedades encabezado por la sociedad luxemburguesa BRE Europe 7NQ Sarl, del que también forma parte la sociedad Anticipa Real Estate, S.L.U., a su vez gestor integral de las sociedades del Grupo Albirana II.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo Albirana II, 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

Contexto económico español 2017

El PIB español cierra el año 2017 con una tasa media de crecimiento anual del 3,1, dos décimas por debajo de un año antes, y por encima de la media en la zona euro (2,7%), según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se encadenan así cuatro años consecutivos de crecimiento.

La economía española se apoyó principalmente en el consumo para mantener su inercia en 2017, sin embargo, la ralentización del comercio minorista en los últimos meses del año contribuyó a esta desaceleración de la expansión. La actividad tuvo soporte mayormente en la demanda doméstica, mientras la demanda externa neta habría hecho una contribución insignificante al crecimiento.

El crecimiento del empleo se mantiene por tercer año en tasas cercanas al 2,9%, lo que se traduce en la creación de 506 mil puestos de trabajo. La tasa de desempleo ha caído a 16,3%.

A pesar de esta ligera ralentización en la recta final del año, la economía española suma ya 14 trimestres con un crecimiento del PIB del 0,7% o superior. Un ritmo que deja a España como una de las economías desarrolladas que más rápido sigue expandiéndose a pesar de los problemas políticos internos.

Situación del sector inmobiliario en 2017 y previsiones para 2018

Con respecto al sector inmobiliario, las operaciones de compraventa en el año 2017 terminaron por encima de las 530.000 transacciones y las hipotecas más de 320.000, lo que supone incrementos del 15% y del 14% respectivamente con respecto al mismo periodo de 2016.

Los precios, por su parte, cerraron con una subida media interanual del 5,1%, el mayor registro desde 2006 (7,7%).

Los precios seguirán su ritmo de crecimiento durante 2018 con aumentos previstos de entre 5 y 6%. Se prevé que se superará la barrera de las 550.000 operaciones, lo que supondrá volver a niveles de actividad de 2008. Se espera que este año se produzca una moderación de los incrementos de precio en las grandes capitales, tras las fuertes subidas experimentadas en 2017: un 17,1% en la ciudad de Madrid y un 14,8% en Barcelona. Por último, la vivienda nueva cobrará mayor protagonismo en 2018, en ventas superando los 120.000 comparadas con los 85.000 vendidos en 2017.



CLASE 8.ª



ON1629653

El mercado de alquiler ha vivido una subida generalizada durante 2017, con un incremento de 18,4% del precio medio, dejando el metro cuadrado en 9,7 euros al mes al final del ejercicio. Todas las comunidades autónomas recogen subidas en el precio de alquiler siendo destacable aquellas que lo hace por encima de los dos dígitos: Andalucía (15.5%), Baleares (22.1%), Canarias (27.8%), Madrid (11.5%) y Murcia (13.7%). En la parte baja de las subidas se encuentran Extremadura y Rioja con crecimientos inferiores al 2%. Por su parte, Barcelona, a pesar de sufrir una corrección a la baja en el último trimestre, acumuló una subida interanual del 8.8%.

El sector muestra signos muy positivos para el año 2018 aunque quizás con un ritmo menos fuerte de lo que se ha visto en 2017. La demanda de la vivienda en alquiler seguirá aumentándose y habrá cada vez más oferta. Cabe destacar que España está todavía lejos de las cifras de parque de vivienda en el resto de Europa, donde la media está en torno de 35% mientras en España está en 20%. Por último, es de esperar que los ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda también tendrán un impacto positivo sobre la evolución del sector en 2018.

Evolución del negocio durante el 2017 y evolución previsible

Durante el ejercicio el Grupo Albirana II compró 3.088 activos y el total de inmuebles arrendados ascendió a 2.160.

El resultado consolidado a diciembre de 2017 ha sido negativo (€27.721.226). Se espera que la evolución del resultado sea positiva como consecuencia del aumento de inmuebles alquilados y la mejora de la rentabilidad.

Plantilla

Las sociedades del Grupo Albirana II no tienen empleados a 31 de diciembre de 2017

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2017, 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 2017, 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 II no utiliza instrumentos financieros derivados.

Riesgos e incertidumbres

La gestión de los riesgos financieros del Grupo Albirana II está centralizada en la Dirección Financiera de la sociedad vinculada Anticipa Real Estate, S.L.U. y en Blackstone, las cuales tienen 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 II:



CLASE 8.ª



ON1629654

Riesgo de crédito

Con carácter general el Grupo Albirana II 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

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 II dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, de las líneas de financiación y dispone del apoyo financiero del grupo al que pertenece según se menciona en la Memoria.

Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo Albirana II, 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.

Riesgo fiscal

El Grupo Albirana II está acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Cuando finalice el período transitorio, el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devendrán en obligatorios. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante, han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplirán finalizado el periodo transitorio de aplicación de 2 años.

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 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo Albirana II 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 al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.



ON1629655

CLASE 8.ª

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

**Formulación de los Estados financieros consolidados e información consolidada,
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

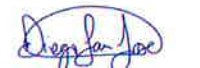
DILIGENCIA: Por la presente se hace constar a los efectos oportunos del Artículo 253 de la Ley de sociedades de Capital que los presentes Estados financieros consolidados e información consolidada de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el informe de gestión consolidado, se hallan extendidas en dos ejemplares de 64 hojas de papel del Estado Clase 8ª del núm. ON1629591 al núm. ON1629655 ambos incluidos en primera copia y del núm. ON1629656 al núm. ON1629720 ambos incluidos en segunda copia, estando formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2018, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación.

El Prat de Llobregat (Barcelona), 26 de marzo de 2018


Antipa Real Estate, S.L.U.
Representada por el Sr. Eduard Mendiluce Fradera
Presidente


Sr. Jean-Christophe Dubois
Vocal


Sr. Jean François Bossy
Vocal


Sr. Diego San José
Vocal

ANEXO IV Informe de experto independiente.

ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ALBIRANA PROPERTIES II SOCIMI, S.A.U.

Informe de Experto Independiente sobre Proyecto Común de
Fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (Sociedad
Absorbida) y Albirana Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente), de
conformidad con el artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre
Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y los artículos
230 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil
28 de mayo de 2018

INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE
PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE ALBIRANA PROPERTIES II SOCIMI,
S.A.U. (SOCIEDAD ABSORBIDA) Y ALBIRANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD
ABSORBENTE), DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY 3/2009, DE 3 DE
ABRIL, SOBRE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES Y
LOS ARTÍCULOS 230 Y 349 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL

A los Consejos de Administración de:

Albirana Properties SOCIMI, S.A.

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U.

A los fines previstos en el artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante " Ley de Modificaciones Estructurales") y los artículos 230 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha 18 de abril de 2018, el Ilmo. Sr. D. Fernando De La Puente de Alfaro, Registrador Mercantil de Barcelona, nombró a Ernst & Young, S.L. como experto independiente para la elaboración de un único informe de experto independiente correspondiente al expediente número 3963/18, relativo al Proyecto Común de Fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbida) y Albirana Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente) y sobre el patrimonio social aportado por Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. que, como consecuencia de la fusión, recibirá la sociedad beneficiaria de la misma, Albirana Properties SOCIMI, S.A., aprobado por los Consejos de Administración de ambas sociedades con fecha 13 de abril de 2018.

Con fecha 2 de mayo de 2018 se suscribió una Adenda al Proyecto Común de Fusión con el objeto de realizar, a efectos puramente clarificativos y no modificativos, ciertas manifestaciones y precisiones aclaratorias adicionales a las contenidas originalmente en el Proyecto Común de Fusión. En consecuencia, cualquier referencia al Proyecto Común de Fusión deberá entenderse hecha al Proyecto Común de Fusión tal y como éste resultó complementado y clarificado por la Adenda (en adelante, "Proyecto de Fusión").

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

Con fecha 13 de abril de 2018, los Consejos de Administración de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. suscribieron un Proyecto de Fusión que se incluye como Anexo I a este informe, y en virtud del cual se llevará a cabo la fusión por absorción de la Sociedad Absorbida por la Sociedad Absorbente, con extinción de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida (en adelante "la Fusión") de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

En consecuencia, la Sociedad Absorbente aumentará su capital social en la cuantía que proceda (conforme a la ecuación de canje más adelante descrita) a fin de entregar las nuevas acciones a emitir al Accionista Único de la Sociedad Absorbida. El Proyecto de Fusión será sometido para su aprobación a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Absorbente y a la del Accionista Único de la Sociedad Absorbida.

En base a dicho Proyecto de Fusión y de acuerdo con la información y documentación recibida por parte de las sociedades que intervienen en la misma, los datos más significativos de la Fusión planteada y de las sociedades que participan en la misma, son los siguientes:

1.1 Identificación de las Sociedades que participan en la Fusión

A) Sociedad Absorbente

Albirana Properties SOCIMI, S.A., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat del Llobregat, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45.922, folio 152, hoja B-467.143 y provista de N.I.F. A-87.116.877.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende a 31 de marzo de 2018 y a fecha de emisión de este informe, a cinco millones de euros (5.000.000 euros) dividido en cinco millones (5.000.000) de acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos, representadas mediante anotaciones en cuenta y conformando, por tanto, una única clase y serie, y admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (el "MAB"), segmento de Socimis.

La Sociedad Absorbente está acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El activo de la Sociedad Absorbente está constituido esencialmente por la tenencia de participaciones en el capital de otras tres sociedades (las "Subsocimis I") que son las siguientes:

- Budmac Investments, S.L.U.
- Treamen Investments, S.L.U.
- Lambeo Investments, S.L.U.

La Sociedad Absorbente ostenta la propiedad de la totalidad del capital social de estas Subsocimis, estando el activo de cada una de ellas formado principalmente por un extenso conjunto de inmuebles (4.935 inmuebles al 31 de marzo de 2018).

B) Sociedad Absorbida

Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., domiciliada en Barcelona, calle Roure 6-8, 4ª Planta, Polígono Industrial Mas Mateu, El Prat del Llobregat, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45.922, folio 43, hoja B-491.597 y provista de N.I.F. A-87.410.320.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende a 31 de marzo de 2018 y a fecha de emisión de este informe, a sesenta mil euros (60.000 euros) dividido en sesenta mil (60.000) acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, con idénticos derechos, y conformando, por tanto, una única clase y serie. Las acciones de la Sociedad Absorbida están representadas mediante títulos.

La Sociedad Absorbida está acogida al régimen especial de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El Accionista Único de la Sociedad Absorbida es Alcmena (REIT) Holdco Sàrl.

El activo de la Sociedad Absorbida está constituido esencialmente por la tenencia de participaciones en el capital de otras tres sociedades (las "Subsocimis II") que son las siguientes:

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

La Sociedad Absorbida ostenta la propiedad de la totalidad del capital social de las Subsocimis II, estando el activo de cada una de ellas formado principalmente por un extenso conjunto de inmuebles (4.208 inmuebles al 31 de marzo de 2018).

1.2 Tipo de Fusión

De acuerdo con el Proyecto de Fusión la fusión proyectada se llevará a cabo mediante la absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. por Albirana Properties SOCIMI, S.A., con extinción de la primera y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Como consecuencia de la Fusión el Accionista Único de la Sociedad Absorbida recibirá en canje acciones de la Sociedad Absorbente y una compensación mínima en dinero, según se describe más adelante.

El apartado 13 del Proyecto de Fusión recoge, asimismo, que la Fusión se acoge al régimen tributario especial establecido en el Capítulo VII, Título VII, de la Ley 27 /2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades (el “Régimen de Neutralidad”). Igualmente, se recoge que la Fusión y la aplicación de este régimen fiscal será objeto de comunicación a la Administración Tributaria en los términos, forma y plazos determinados reglamentariamente.

1.3 Contexto y propósito de la Fusión

De acuerdo con el apartado 4 del “Informe de Administradores de Albirana Properties SOCIMI, S.A. sobre el Proyecto de Fusión por absorción de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (como Sociedad Absorbente) y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (como Sociedad Absorbida)” y del “Informe de Administradores de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. sobre el Proyecto de Fusión por absorción de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (como Sociedad Absorbente) y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (como Sociedad Absorbida), los Consejos de Administración de ambas sociedades consideran que la Fusión encuentra su fundamento en la concentración de la actividad holding en una sola entidad, la reducción de costes operativos y tareas administrativas, la mejora de la organización, la mejora del acceso a la financiación y la mejora de la capacidad para atraer a un mayor número de inversores como consecuencia del reforzamiento de la situación patrimonial de la Sociedad Absorbente, que gestionaría un mayor número de activos.

1.4 Aumento de capital y tipo y procedimientos de canje

Para atender la ecuación de canje que se describe en el apartado 3 del Proyecto de Fusión y en este mismo punto de este informe, se establece en el propio Proyecto de Fusión que:

- Albirana Properties SOCIMI, S.A. atenderá el canje de las acciones de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. con acciones de nueva emisión, siendo necesario aumentar el capital social de Albirana Properties SOCIMI, S.A. a tal fin.
- Albirana Properties SOCIMI, S.A. ampliará su capital social mediante la emisión de 4.650.870 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, con los mismos derechos que las existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta que se emitirán totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital, junto con una compensación económica.
- La diferencia entre el valor del patrimonio recibido por Albirana Properties SOCIMI, S.A. en la fusión, y el valor nominal de las nuevas acciones emitidas, una vez deducido el importe de la compensación en efectivo que pueda corresponder al Accionista Único, corresponderá a prima de emisión, que de acuerdo con el apartado 3 del Proyecto de Fusión ascenderá a un importe total de 152.619.332,87 euros.

- Para hacer el cálculo de la ecuación de canje se ha tomado en consideración el valor real (o razonable) del patrimonio de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida a 31 de marzo de 2018, por lo que en el caso de la Sociedad Absorbida se ha tenido en consideración el valor de los activos inmobiliarios adquiridos por las Subsocimis II desde el 1 de enero de 2018 (448 inmuebles) hasta dicha fecha. En cuanto a la Sociedad Absorbente, se deja constancia de que no ha habido una variación material de su patrimonio inmobiliario (que ostenta indirectamente a través de su participación en las Subsocimis I) desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2018. En consecuencia, la relación de canje no se ha establecido sobre la base de los valores contables de ambas sociedades reflejados en los balances de fusión y en las cuentas anuales del año 2017, que han servido para ilustrar pero no para determinar los valores razonables empleados para la fijación de la referida relación.
- Asimismo para determinar el tipo de canje se ha tomado en consideración la aportación que el Accionista Único de la Sociedad Absorbida ha realizado el pasado 25 de mayo de 2018 a los fondos propios de la Sociedad Absorbida vía cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio de Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre ("PGC") por un importe de 126.036.606,51 euros y que ha supuesto la extinción por confusión de parte de la deuda que el Accionista Único de la Sociedad Absorbida ostentaba frente a la propia Sociedad Absorbida, tras lo cual resulta un importe consolidado de deuda tras la Fusión de 788.176.520,55 euros y un Loan to Value del 70%.
- Asimismo, la valoración realizada determina que para ajustar el tipo de canje por necesidades de redondeo se otorgará una compensación mínima en dinero al Accionista Único de la Sociedad Absorbida por importe total de 94,56 céntimos de euro, esto es 95 céntimos de euro, tras el oportuno redondeo. Por tanto, se deja constancia de que dicha compensación no excede del límite fijado en el artículo 25.2 de la Ley de Modificaciones Estructurales. Esta cuantía se pagará al Accionista Único de la Sociedad Absorbida en efectivo una vez transcurrido el plazo de oposición de los acreedores y, a más tardar, en la misma fecha en que se eleven a público la escritura de Fusión.
- En cuanto al procedimiento de canje, el canje de las acciones de la Sociedad Absorbida por acciones de la Sociedad Absorbente y, en consecuencia, la entrega al Accionista Único de la Sociedad Absorbida de las acciones de la Sociedad Absorbente a las que tiene derecho, se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.
- La titularidad sobre las acciones de la Sociedad Absorbida deberá acreditarse oportunamente. Asimismo, el Accionista Único de la Sociedad Absorbida llevará a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para la efectividad del canje, incluyendo, sin limitación, la comunicación al asesor registrado de los detalles de la cuenta de valores abierta en cualquier entidad participante en Iberclear en la que deberán ser depositadas las acciones recibidas.

- La Sociedad Absorbente soportará los costes derivados del canje y la entrega de las acciones se llevará a cabo una vez inscrita la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona. Asimismo, como consecuencia de la inscripción de la Fusión, las acciones de la Sociedad Absorbida quedarán automáticamente extinguidas.
- La entrega de las acciones de la Sociedad Absorbente al Accionista Único de la Sociedad Absorbida se realizará mediante el registro de estas en la cuenta de valores por él designada. La Sociedad Absorbente solicitará la admisión a negociación en el MAB de sus nuevas acciones que se emitan como consecuencia de la Fusión.

El tipo de canje de la Fusión de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, para lo que se ha tenido en cuenta la aportación que el Accionista Único de la Sociedad Absorbida ha realizado a los fondos propios de la Sociedad Absorbida, es de 1 acción de la Sociedad Absorbida a 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente. Es decir, el Accionista Único de la Sociedad Absorbida recibirá 77,51451576 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así, por el canje y amortización de las sesenta mil (60.000) acciones de la Sociedad Absorbida de un euro de valor nominal cada una, Alcmena (REIT) Holdco Sàrl recibirá 4.650.870 acciones de la Sociedad Absorbente y la compensación mínima en dinero indicada con anterioridad.

1.5 Fecha de efectos contables de la Fusión y fecha a partir de la cual las nuevas acciones dan derecho a participar en las ganancias sociales

Se establece el 1 de enero de 2018 como fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se consideraran realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Absorbente.

Las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente a partir de la fecha en que se haya inscrito la escritura de Fusión en el Registro Mercantil de Barcelona y en los mismos términos y condiciones que el resto de las acciones de la Sociedad Absorbente.

1.6 Balances de Fusión

En el Proyecto de Fusión se especifica que se considerarán como balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, los cerrados por Albirana Properties Socimi, S.A. y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2017 (sin que a efectos de la Fusión, se vaya a producir ningún ajuste, modificación o actualización de las valoraciones contenidas en dichos balances).

- El mencionado balance de Fusión de Albirana Properties SOCIMI, S.A., es el incluido en sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el día 26 de marzo de 2018, y auditadas por Deloitte, S.L., el cual con fecha 25 de abril de 2018 emitió su opinión sin salvedades.

- El mencionado balance de Fusión de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., es el incluido en sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el día 26 de marzo de 2018, y auditadas por Deloitte, S.L., el cual con fecha 9 de mayo de 2018 emitió su opinión sin salvedades.

1.7 Prestaciones accesorias, derechos especiales y ventajas atribuidas

La Fusión no incide en este aspecto.

A estos efectos se hace constar que:

- No existen en la Sociedad Absorbida prestaciones accesorias ni aportaciones de industria, por lo que la Fusión no tendrá incidencia alguna sobre las mismas ni procede el otorgamiento de ninguna compensación.
- No existen en la Sociedad Absorbida ni en la Sociedad Absorbente titulares de derechos especiales o tenedores de títulos distintos de los representativos de capital, por lo que no procede el otorgamiento de derechos ni opciones de ninguna clase en la Sociedad Absorbente.
- No se atribuirán ventajas de ningún tipo en la Sociedad Absorbente a nuestro favor como experto independiente interviniente en la Fusión, ni a los administradores de las sociedades que se fusionan.

2. **MÉTODOS DE VALORACIÓN Y CONSIDERACIONES REALIZADAS POR LOS ADMINISTRADORES PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE**

Tal y como se indica en el apartado 4.2 del "Informe de Administradores de Albirana Properties SOCIMI, S.A. sobre el Proyecto de Fusión por absorción de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (como Sociedad Absorbente) y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (como Sociedad Absorbida)" y del "Informe de Administradores de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. sobre el Proyecto de Fusión por absorción de Albirana Properties SOCIMI, S.A. (como Sociedad Absorbente) y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (como Sociedad Absorbida)", en la determinación del tipo de canje se ha tomado como método de valoración el valor de los activos netos (denominado en inglés como Net Asset Value "NAV") de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente por considerarlo el más adecuado para determinar el valor de empresas dedicadas a la tenencia y explotación de activos inmobiliarios.

El NAV consiste básicamente en la suma del valor de los activos al valor real (o razonable) menos el valor de los pasivos (excluyendo el capital y asimilados), difiriendo, por tanto, de las valoraciones contables de ambas sociedades que se desprenden de los correspondientes balances de fusión y cuentas anuales, donde las inversiones inmobiliarias subyacentes fueron contabilizadas por su coste de adquisición de conformidad con la normativa contable aplicable, que difiere del valor real (o razonable).

No obstante lo anterior, para determinar la ecuación de canje se ha tomado en consideración: (i) el valor real (o razonable) de los patrimonios de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente a 31 de marzo de 2018, así como (ii) la llamada Aportación 118 que el accionista único de la Sociedad Absorbida ha realizado por importe de 126.036.606,51 euros, mediante extinción por confusión de parte de la deuda que el Accionista Único de la Sociedad Absorbida mantenía frente a la propia Sociedad Absorbida.

En consecuencia, en base al método indicado los valores que han sido estimados para la determinación del canje son los siguientes:

Euros	Sociedad Absorbente	Sociedad Absorbida
Valor activos	567.432.287,92	558.534.170,01
Valor pasivos	398.356.209,85	401.263.966,19
NAV	169.076.078,07	157.270.203,82

3. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA ACTUACION PROFESIONAL

El alcance de nuestra actuación profesional se ha limitado a lo establecido en la legislación mercantil y, en particular, en el artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles y las artículos 230 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, como profesionales encargados de elaborar el informe de experto independiente previsto en el supuesto de fusión de sociedades mercantiles y sobre el patrimonio social aportado por la Sociedad Absorbida que, como consecuencia de la fusión, recibirá la Sociedad Absorbente.

Nuestra actuación se lleva a cabo en relación con la información incluida en el Proyecto de Fusión elaborado por los Administradores de las sociedades que participan en la operación, para manifestar una opinión sobre:

- Si el tipo de canje está o no justificado, con exposición de los métodos seguidos por los Administradores para establecer el tipo de canje de las acciones de las sociedades que se extinguen y si los métodos seguidos son adecuados con expresión de los valores a los que conducen y, si existieran, las dificultades especiales de valoración.
- La suficiencia patrimonial de la ampliación de capital en la Sociedad Absorbente, es decir, sobre si el patrimonio aportado por la sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento de capital de la Sociedad Absorbente.

4. ALCANCE DE LOS PROCEDIMIENTOS REALIZADOS

Los procedimientos realizados, exclusivamente con el propósito de cumplir con los objetivos descritos en el apartado 3 anterior, han sido los siguientes:

- 4.1. Revisión del Proyecto Común de Fusión por absorción de Albirana Properties Socimi, S.A. y Albirana Properties II Socimi, S.A.U., de fecha 13 de abril de 2018, con la involucración de nuestros especialistas en Derecho Mercantil.
- 4.2. Obtención y análisis global de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2017 de las siguientes sociedades:
 - Albirana Properties Socimi, S.A. (individuales y consolidadas)
 - Albirana Properties Socimi II, S.A.U. (individuales y consolidadas)
 - 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.
 - Lambeo Investments II, S.L.U.
- 4.3. Obtención y análisis de los estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2018 de las siguientes sociedades:
 - Albirana Properties Socimi, S.A. (individuales y consolidadas)
 - Albirana Properties Socimi II, S.A.U. (individuales y consolidadas)
 - 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.
 - Lambeo Investments II, S.L.U.,realizando pruebas en detalle sobre ingresos por alquileres y las principales cuentas de gastos del periodo.
- 4.4. Obtención y revisión de las Actas del Consejo de Administración y Junta General o Accionista Único de Albirana Properties Socimi, S.A., Albirana Properties II Socimi, S.A.U. y de las subsidiarias de cada una de ellas (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., Lambeo Investments II, S.L.U.) desde el 1 de enero de 2018 y hasta la fecha del informe de experto independiente.

- 4.5. Revisión con la involucración de nuestros especialistas en Valoración Inmobiliaria, de los Informes de valoración de los activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2017, que son propiedad de las sociedades:
- 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.
 - Lambeo Investments II, S.L.U.
- 4.6. Revisión de compromisos de venta de activos de las 8 sociedades implicadas en la operación y valor de los mismos, así como anticipos recibidos, si los hubiera, a 31 de diciembre de 2017, a 31 de marzo de 2018 y hasta la fecha del informe de experto independiente.
- 4.7. Obtención del movimiento y análisis de la documentación soporte para una muestra representativa de altas y bajas de inmuebles del período comprendido entre 1 de enero de 2018 y 31 de marzo de 2018; y entre el 31 de marzo de 2018 y hasta la fecha del informe de experto independiente
- 4.8. Obtención y análisis de copias simples del Registro de la Propiedad para una muestra representativa de inmuebles en cartera al 31 de marzo de 2018.
- 4.9. Confirmación por escrito de los saldos y transacciones con empresas del grupo al 31 de marzo de 2018.
- 4.10. Indagar y comentar con el personal y otros directivos de las Sociedades responsables de las áreas de finanzas y contabilidad:
- La evolución de pasivos contingentes o compromisos importantes existentes a la fecha de los balances de fusión y su correspondencia a la presente fecha. En especial los relativos a los procedimientos relacionados con las demandas recibidas.
 - Si ha habido, hasta la fecha, modificaciones en el capital social o cambios importantes en deudas a largo plazo o capital circulante de los activos netos que se aportan o que se encuentran en la Sociedad Absorbente.
 - La situación actual de cualquier otra partida reflejada en las cuentas anuales auditadas, de ambas sociedades que fueron determinadas en base a datos provisionales, preliminares o no definitivos y que afecten la cartera a segregar/aportar.

- Si se han hecho ajustes anormales o si se ha cambiado algún principio contable hasta la fecha en cualquiera de las Sociedades.
- Si han ocurrido, hasta la fecha de emisión del Informe de experto independiente, otros hechos que pudieran afectar significativamente a los estados financieros de 31 de marzo de 2018 de Albirana Properties Socimi, S.A. y Albirana Properties II Socimi, S.A.U. y a las subsidiarias de cada una de ellas (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., Lambeo Investments II, S.L.U.).

- 4.11. Revisión de los estatutos vigentes de ambas Sociedades.
- 4.12. Obtención de las confirmaciones de los asesores legales y fiscales de las 8 Sociedades implicadas en la operación, que deberán cubrir el período posterior a las últimas cuentas anuales auditadas, y hasta la emisión de nuestro informe de experto independiente.
- 4.13. Obtención de las confirmaciones del Asesor Registrado de Albirana Properties Socimi, S.A. que deberá cubrir el periodo posterior a las últimas cuentas anuales auditadas, hasta la emisión de nuestro informe.
- 4.14. Obtención y análisis de las confirmaciones de las entidades financieras con las que operan las 8 sociedades implicadas en la operación, a 31 de marzo de 2018.
- 4.15. Obtención y análisis del detalle de avales y garantías emitidos en favor de terceros, por las 8 sociedades implicadas en la operación. Asimismo, detalle de cualquier activo pignorado en favor de un tercero.
- 4.16. Análisis y revisión de los métodos empleados por los Consejos de Administración de Albirana Properties Socimi, S.A. y Albirana Properties II Socimi, S.A.U. para la determinación del tipo de canje.
- 4.17. Análisis global sobre la razonabilidad de los valores obtenidos en aplicación de las metodologías utilizadas en el proceso de valoración.
- 4.18. Comprobación de las operaciones aritméticas de los métodos de valoración empleados en los cálculos de la ecuación de canje.
- 4.19. Análisis de si el patrimonio aportado por la Sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento de capital más la prima de emisión, que se prevé por la Sociedad Adsorbente y que se menciona en el Informe de Administradores de ambas sociedades sobre el Proyecto de Fusión.

- 4.20. Mantenimiento de reuniones con los auditores de las 8 sociedades con el objeto de obtener información sobre eventuales hechos o factores significativos, con respecto a la situación económico-patrimonial de las mismas, que hubieran conocido con posterioridad a la emisión del último informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2017 y hasta la fecha del presente informe.
- 4.21. Notificación de "hechos relevantes" realizados al MAB (Mercado Alternativo Bursátil) por parte de Albirana Properties Socimi, S.A.
- 4.22. Obtención de una carta de manifestaciones, firmada por al menos uno de los Administradores de las Sociedades, con poder suficiente de representación, en la que nos manifiestan que la información facilitada para el desarrollo de este trabajo, su contenido, así como cualquier otra documentación o confirmación adicional puesta a nuestra disposición no contiene, a su juicio, errores significativos, e incluye toda la información necesaria para un adecuado entendimiento de la valoración realizada y de los riesgos más relevantes que pueden afectarla, así como que han puesto a nuestra disposición toda la información relevante de la que tienen conocimiento y que pudiera tener un efecto significativo sobre el resultado de nuestro trabajo.

La información necesaria para la realización de nuestro trabajo nos ha sido facilitada por las direcciones de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., directamente o, en algunos casos, a través de sus asesores financieros y legales.

En este sentido, es importante mencionar que no hemos realizado ninguna verificación independiente, auditoría, due diligence, revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental de las Sociedades.

Así mismo, hemos asumido la integridad y exactitud de dicha información, así como que la misma refleja las mejores estimaciones de la Dirección de las Sociedades acerca de las perspectivas de sus negocios desde el punto de vista operativo y financiero, aspectos que nos han sido confirmados por escrito por las Direcciones de ambas Sociedades.

No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido la revisión de la operación ni del Proyecto de Fusión desde un punto de vista legal.

El alcance de nuestro trabajo no deberá considerarse, en el contexto de esta transacción ni en ningún otro contexto, como una "fairness opinion" ni como una opinión sobre el valor actual o futuro, o recomendación de inversión en cualquiera de las Sociedades.

5. DIFICULTADES ESPECIALES DE VALORACION Y OTROS ASPECTOS

Con carácter general podemos señalar que no han existido especiales dificultades para la valoración de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente.

No obstante lo anterior, debemos mencionar que todo trabajo de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, los valores resultantes constituyen, principalmente, un punto de referencia para las partes implicadas en una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo. Además, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a, entre otros, factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio.

El método de valoración mencionado en el apartado 2 de este informe se basa en el valor real (o razonable) de los activos inmobiliarios registrados a 31 de marzo de 2018 utilizando para ello valoraciones de un experto independiente que, para parte de los inmuebles se ha efectuado a 30 de junio de 2017, para otra parte a 31 de octubre de 2017 y para el resto a 30 de noviembre de 2017. En el caso de los inmuebles adquiridos entre el 1 de enero de 2018 y 31 de marzo de 2018 las valoraciones utilizadas son bajo la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

En trabajos de esta naturaleza, el alcance de nuestro análisis de la ecuación de canje se basa, fundamentalmente, en el análisis del valor relativo de las Sociedades y de sus acciones. Por lo tanto, dicho trabajo no constituye necesariamente una opinión sobre los valores absolutos utilizados para determinar la ecuación de canje mencionada anteriormente, ni debe considerarse como tal. Los valores de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida han sido calculados aplicando el método de valoración anteriormente resumido con el fin de determinar o evaluar dicha ecuación de canje, por lo que podría variar, ya que dependen de los métodos específicos considerados y su aplicación por parte de los Administradores de las Sociedades que se fusionan.

Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las Sociedades ni las razones de la operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las Sociedades, ni analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la mencionada operación de Fusión.

6. CONCLUSIÓN

De acuerdo con las bases de información utilizadas y los procedimientos aplicados que se indican en el apartado 4 anterior y sujeto a lo descrito en los apartados 3 y 5 anteriores, consideramos de acuerdo a nuestro juicio profesional que, en el contexto y las circunstancias de la fusión por absorción de Albirana Properties SOCIMI, S.A. y Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., objeto de análisis:

- El tipo de canje propuesto por los Consejos de Administración de las Sociedades participantes en la Fusión está justificado, los métodos de valoración utilizados por dichos Consejos de Administración y los valores a los que conducen son adecuados.
- El valor correspondiente al patrimonio aportado por la Sociedad que se extingue, Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U., es igual, al menos, al aumento de capital previsto de 4.650.870 euros y la correspondiente prima de emisión prevista de 152.619.332,87 euros, mencionados en el apartado 1.4 de este informe.

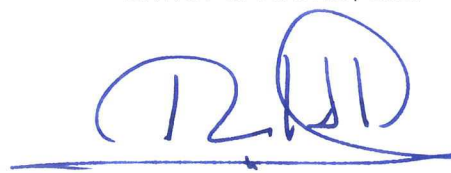
Nuestra conclusión se ha realizado teniendo en cuenta la aportación realizada el 25 de mayo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad Absorbida a los fondos propios de la Sociedad Absorbida por un importe de 126.036.606,51 euros, que ha sido descrita en el punto 1.4 de este informe.

* * * * *

Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto del alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los métodos de valoración utilizados y del tipo de canje propuesto.

Este Informe de Experto independiente y la información en el contenida han sido preparados únicamente a los fines previstos en el artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales y los artículos 230 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

ERNST & YOUNG, S.L.



Rosalía Soler Villa

28 de mayo de 2018

Anexo I

Proyecto Común de Fusión por absorción de Albirana Properties II SOCIMI, S.A.U. (Sociedad Absorbida) y Albirana Properties SOCIMI, S.A. (Sociedad Absorbente)