

## INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA CONSOLIDADA

---

La información financiera consolidada se ha elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE).

Como consecuencia de la pérdida de control de la gestora de capital riesgo Artá Capital, SGEIC, S.A.U., el Grupo ha dejado de ejercer control sobre Grupo Disfasa, S.L. (“Facundo”), Miralda Activos, S.L.U. (“Nuadi”) y Gesdocument y Gestión, S.A. (“Gesdocument”), por lo que, desde el segundo trimestre de 2023, estos subgrupos han dejado de consolidarse por integración global y han pasado a contabilizarse a su valor razonable. Por lo tanto, la Cuenta de Resultados consolidada de 2023 incluye los resultados del primer trimestre de Grupo Disfasa, S.L. (“Facundo”), Miralda Activos, S.L.U. (“Nuadi”) y Gesdocument y Gestión, S.A. (“Gesdocument”).

En la parte final de este informe figuran las Cuentas Anuales Consolidadas, auditadas por KPMG Auditores, S.L., con una información más detallada.

## BALANCES CONSOLIDADOS

Millones de euros

<b>ACTIVO</b>	<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
Inversiones inmobiliarias.....	<b>301,2</b>	317,5	334,8
Inmovilizado material.....	<b>1,3</b>	22,5	31,5
Fondo de comercio .....	-	75,3	79,6
Otro inmovilizado intangible .....	-	123,7	119,9
Inversiones en asociadas.....	<b>2.717,0</b>	2.651,7	2.453,3
Inv. financieras a valor razonable con cambios en PyG..	<b>1.831,0</b>	1.364,2	973,3
Otro inmovilizado financiero.....	<b>93,2</b>	73,2	66,7
<b>Activo no corriente.....</b>	<b>4.943,7</b>	<b>4.628,1</b>	<b>4.059,1</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	-	3,6	134,8
Efectivo y otros medios equivalentes.....	<b>405,9</b>	572,3	709,5
Otros activos corrientes .....	<b>40,0</b>	119,1	104,7
<b>Activo corriente.....</b>	<b>445,9</b>	<b>695,0</b>	<b>949,0</b>
<b>TOTAL ACTIVO.....</b>	<b>5.389,6</b>	<b>5.323,1</b>	<b>5.008,1</b>

## BALANCES CONSOLIDADOS

Millones de euros

<b>PASIVO</b>	<b>A 31 de diciembre de 2023</b>	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
Capital social.....	<b>60,3</b>	59,2	58,2
Reservas por ganancias acumuladas y otros .....	<b>4.665,7</b>	4.421,50	4.011,00
Dividendo a cuenta.....	-	-	(29,1)
Accionistas minoritarios.....	<b>60,1</b>	138,4	164,5
<b>Patrimonio neto total.....</b>	<b>4.786,1</b>	<b>4.619,1</b>	<b>4.204,6</b>
Deuda financiera.....	<b>70,0</b>	161,7	247,2
Provisiones y otras deudas .....	<b>30,5</b>	23,2	14,0
Otros pasivos .....	<b>25,0</b>	55,6	61,9
<b>Pasivos no corrientes.....</b>	<b>125,5</b>	<b>240,5</b>	<b>323,1</b>
Deuda financiera.....	<b>444,5</b>	389,0	347,4
Otros pasivos .....	<b>33,5</b>	74,5	133,0
<b>Pasivos corrientes.....</b>	<b>478,0</b>	<b>463,5</b>	<b>480,4</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>5.389,6</b>	<b>5.323,1</b>	<b>5.008,1</b>

## **BALANCE**

---

Las variaciones de la mayor parte de las partidas de balance de las cuentas consolidadas de Alba se explican, en gran medida, por la salida del perímetro de consolidación de Facundo, Gesdocument y Nuadi. Como ya se ha comentado, estas sociedades se han consolidado por integración global hasta la fecha de venta de la gestora de capital riesgo Artá Capital, SGEIC, S.A.U, pasando a contabilizarse a su valor razonable a partir del segundo trimestre del ejercicio.

La cuenta de *Inversiones inmobiliarias*, que recoge los inmuebles destinados a alquiler, se redujo en 16 millones de euros en 2023, hasta 301 millones de euros, fundamentalmente por el descenso del valor razonable de dichos inmuebles. Este descenso fue parcialmente compensado por la compra de varias plazas de garaje y por las mejoras realizadas en varios de los activos. La valoración de los inmuebles se realiza semestralmente por un experto independiente, contabilizándose el aumento o disminución de valor contra la Cuenta de Resultados, en el epígrafe *Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias*.

Las variaciones en los epígrafes *Fondo de comercio* y *Otro inmovilizado intangible*, así como la significativa reducción del *Inmovilizado material*, se han producido como consecuencia de la salida de Facundo, Gesdocument y Nuadi del perímetro de consolidación.

Las *Inversiones en asociadas* aumentaron en 65 millones de euros en 2023. Este incremento se explica, fundamentalmente, por los resultados aportados por las participadas (161 millones de euros), así como por las variaciones en su patrimonio neto consolidado (15 millones de euros), entre otros elementos. Compensando parcialmente los incrementos comentados, se encuentran el deterioro registrado en la participación de Ebro Foods (45 millones de euros) y los dividendos distribuidos por las participadas (71 millones de euros).

Las *Inversiones financieras a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias* aumentaron de 1.364 a 1.831 millones de euros en 2023. Esta variación se debe, principalmente, a las adquisiciones realizadas en el ejercicio por un importe total de 222 millones de euros, al incremento en el valor razonable de las participaciones por importe de 118 millones de euros y a la clasificación en este epígrafe de la participación que Alba poseía a corto plazo en 2022 en Inmobiliaria Colonial (80 millones de euros) así como de las participaciones en Facundo, Gesdocument y Nuadi tras la pérdida de control comentada anteriormente (57 millones de euros). Entre las inversiones realizadas destaca el incremento de las participaciones en Inmobiliaria Colonial y Technoprobe, por 77 y 83 millones de euros, respectivamente. En este

punto, consideramos necesario recordar que, en 2023, en esta cuenta se recogen todas las participaciones en sociedades no cotizadas (salvo las de Verisure, Parques Reunidos y Profand, que se incluyen como *Inversiones en asociadas*) y las participaciones en otras sociedades cotizadas a largo plazo (Befesa, Technoprobe, Global Dominion e Inmobiliaria Colonial).

El epígrafe de *Otro inmovilizado financiero* aumentó en 20 millones de euros como consecuencia, fundamentalmente, del préstamo subordinado formalizado en junio de 2023 con Profand para la adquisición de un activo productivo en Estados Unidos (29 millones de euros) y, en menor medida, al incremento del valor razonable de la opción de venta que el Grupo posee sobre la participación en esta misma Sociedad, que fueron parcialmente compensados por el cobro de créditos con terceros.

A 31 de diciembre de 2022 se clasificó en el epígrafe de *Activos no corrientes mantenidos para la venta* la totalidad de los activos de Artá Capital, SGEIC, S.A.U. y Artá Partners, S.A., los cuales han sido vendidos al final del primer trimestre del ejercicio 2023, como ya se ha mencionado anteriormente. A 31 de diciembre de 2023, no existían *Activos no corrientes mantenidos para la venta*.

El saldo de *Efectivo y medios equivalentes* se redujo de 572 a 406 millones de euros en 2023, fundamentalmente por las inversiones realizadas. A 31 de diciembre de 2023, la tesorería neta de Alba calculada como la posición de tesorería menos las deudas financieras a corto y a largo plazo, era de 16 millones de euros, frente a una tesorería neta de 110 millones de euros a finales del ejercicio anterior.

Por su parte, el epígrafe de *Otros activos corrientes* disminuyó en 79 millones de euros debido, principalmente, a los cambios en el perímetro de consolidación ya mencionados.

Las *Reservas por ganancias acumuladas y otros* aumentaron en 244 millones de euros, debido, fundamentalmente, al *Resultado del ejercicio* (234 millones de euros) y, en menor medida, a las variaciones positivas en las reservas de las sociedades participadas (15 millones de euros). Estos incrementos fueron parcialmente compensados por el efecto del dividendo flexible distribuido por Corporación Financiera Alba en el año que se detalla a continuación, sin que durante el ejercicio 2023 se pagase ningún *Dividendo a cuenta* del resultado del ejercicio.

En este sentido, con relación al dividendo flexible mencionado, la Junta de Accionistas de Corporación Financiera Alba, S.A., celebrada el 19 de junio de 2023, aprobó un aumento de capital liberado en la Sociedad para instrumentalizar el mismo. Con fecha 5 de julio de 2023 finalizó el periodo de negociación de los derechos de asignación gratuita, a través del cual la Sociedad procedió a la compra de 6.244.550 derechos de asignación gratuita por un importe de 6 millones de euros; esta opción fue aceptada por el 10,5% de los titulares de dichos derechos. El número definitivo de acciones ordinarias nuevas de 1 euro de valor nominal unitario emitido en el aumento de capital fue de 1.060.012. Como consecuencia de dicho aumento de capital, el capital social de Corporación Financiera Alba, S.A. a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 60.305.186 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. En este sentido, las nuevas acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Valores con fecha 19 de julio de 2023.

La partida de *Accionistas minoritarios* se redujo de 138 a 60 millones de euros en el ejercicio como consecuencia, fundamentalmente, de la desconsolidación de Facundo, Gesdocument y Nuadi.

Por todo lo anterior, el *Patrimonio neto*, incluyendo *Accionistas minoritarios*, aumentó un 3,6% en el año, hasta 4.786 millones de euros.

Dentro de la partida de *Pasivos no corrientes* destaca la deuda financiera con vencimiento superior a un año por 70 millones de euros, que se redujo en 92 millones de euros durante el ejercicio por la desconsolidación de Facundo, Gesdocument y Nuadi (82 millones de euros) y el traspaso a corto plazo de los préstamos con vencimiento en 2024 (10 millones de euros). El resto de pasivos no corrientes se redujo debido, principalmente, a los cambios en el perímetro de consolidación.

Los *Pasivos corrientes*, que incluyen tanto préstamos bancarios con vencimiento inferior a un año como otras deudas a corto plazo, aumentaron de 463 millones de euros a finales de 2022 a 478 millones de euros a finales de 2023. Esta variación se explica fundamentalmente, por la mayor deuda bancaria con motivo de las inversiones realizadas, que fue parcialmente compensada, una vez más, por la salida de los pasivos de Facundo, Gesdocument y Nuadi del perímetro de consolidación.

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA<sup>(1)</sup>

Millones de euros

	2023	2022	2021
Participación en el resultado de las asociadas.....	160,8	231,4	245,0
Cifra de negocios y otros ingresos.....	53,1	166,9	235,9
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias.....	(19,4)	1,1	(0,8)
Ingresos financieros.....	77,5	21,5	17,6
Deterioro de activos y variación de valor razonable de instrumentos financieros....	82,9	173,4	66,1
Resultado de activos.....	2,5	47,5	1,0
<b>Suma.....</b>	<b>357,4</b>	<b>641,8</b>	<b>564,8</b>
Aprovisionamientos.....	(16,2)	(61,9)	(66,0)
Gastos de explotación y personal.....	(84,6)	(110,3)	(138,0)
Gastos financieros.....	(13,2)	(6,3)	(5,4)
Amortizaciones.....	(4,2)	(18,1)	(29,2)
Impuesto sobre sociedades.....	(7,1)	(0,6)	(13,1)
Minoritarios.....	1,9	(8,2)	(10,4)
<b>Suma.....</b>	<b>(123,4)</b>	<b>(205,4)</b>	<b>(262,1)</b>
<b>RESULTADO NETO.....</b>	<b>234,0</b>	<b>436,4</b>	<b>302,7</b>
<b>Resultado neto por acción (euros).....</b>	<b>3,88</b>	<b>7,37</b>	<b>5,20</b>

Nota 1: Esta Cuenta de Resultados se presenta agrupada según criterios de gestión, lo que explica las diferencias que se producen en algunos capítulos con los datos que figuran en las Cuentas Anuales Consolidadas.

## CUENTA DE RESULTADOS

---

---

El *Resultado neto* de Alba fue de 234 millones de euros en 2023, un 46,4% menos que el resultado del ejercicio anterior. El *Resultado neto por acción* disminuyó de 7,37 euros en 2022 a 3,88 euros en 2023.

El ingreso recogido en el epígrafe *Participación en el resultado de las asociadas* se redujo un 30,5%, desde 231 millones de euros en el ejercicio anterior hasta 161 millones de euros en 2023. Este descenso se debe, principalmente, a los menores resultados aportados por Acerinox y Parques Reunidos, que fueron parcialmente compensados por la mayor aportación al resultado de las participaciones en Naturgy y Ebro Foods.

La *Cifra de negocios y otros ingresos* se redujo en 114 millones de euros, hasta 53 millones de euros en el ejercicio, debido fundamentalmente a los cambios en el perímetro de consolidación de las participaciones consolidadas por integración global. Como ya se ha comentado, en 2023 se incluyeron únicamente tres meses de las ventas de Gesdocument, Facundo y Nuadi, mientras que en 2022 se incluyeron 6 meses de las ventas de Facundo y Gesdocument, 3 meses de Preving y Satlink y la totalidad de la cifra de negocios de Nuadi. Adicionalmente, dentro de esta partida, se incluyen los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias de Alba, que aumentaron un 16,3% en 2023, hasta 15 millones de euros, como consecuencia del mayor nivel de ocupación de los inmuebles y del incremento de la renta media, no habiéndose visto modificada la superficie alquilable con respecto a 2022. Así, a 31 de diciembre de ambos ejercicios, la superficie bruta alquilable ascendía a 42.420 metros cuadrados, con un nivel de ocupación del 97,7% a diciembre de 2023, frente al 88,4% a finales de 2022.

Según la valoración realizada por un experto independiente, el valor estimado del patrimonio inmobiliario disminuyó en 19 millones de euros en 2023, incluyéndose este importe en la partida *Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias*. A 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situaba en 301 millones de euros.

Los *Ingresos financieros* ascendieron a 78 millones de euros en 2023 frente a 22 millones de euros del ejercicio anterior, por los mayores intereses y dividendos percibidos.

El epígrafe *Deterioro de activos y variación de valor razonable de instrumentos financieros* presentó un resultado positivo de 83 millones de euros en el ejercicio, debido al



aumento de valoración de las *Inversiones financieras a valor razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias* (120 millones de euros) y, en mucha menor medida, a otros activos no corrientes incluidos en la partida *Otro inmovilizado financiero* y a la reversión de la totalidad del deterioro realizado en 2022 en el valor contable de la participación de Profand. Todo ello se vio parcialmente compensado con el deterioro dotado en el valor contable de la participación de Ebro Foods (45 millones de euros).

El *Resultado de activos* recoge un ingreso de 3 millones de euros en 2023 que corresponde a la plusvalía obtenida por la venta de la gestora de capital riesgo Artá Capital, SGEIC, S.A.U, frente a los 48 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2022 por las plusvalías registradas, entre otros, por la venta de Satlink, de la totalidad de la participación en Indra Sistemas y de un edificio en Madrid.

Los *Aprovisionamientos* y los *Gastos de explotación y personal* se redujeron, en 2023, a 16 millones de euros y a 85 millones de euros, respectivamente, un 73,8% y un 23,3% menos que en el ejercicio anterior por los cambios en el perímetro de consolidación comentados en el epígrafe de *Cifra de negocios y otros ingresos*.

Los *Gastos financieros* aumentaron en 7 millones de euros en el ejercicio, hasta 13 millones de euros, por la subida de tipos de interés en 2023.

Los cambios en el perímetro de consolidación de nuestras participadas consolidadas por integración global explican la variación en la partida de *Minoritarios* de la Cuenta de Resultados consolidada en el ejercicio.

El *Impuesto de Sociedades* supuso un gasto de 7 millones de euros en 2023, frente a 1 millón de euros el año anterior.