



Madrid, 31 de octubre de 2018

RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**" o "**Al Breck**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2018:

- Informe de revisión limitada de auditor independiente de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, dentro de los cuales se incluye la información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) correspondiente a dicho periodo.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.albreck-socimi.com).

Rialto Capital Management Spain, S.L.
Consejero Delegado
Representado por Dña. Lucia Arespachoga

**RREF II Al Breck
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados
Intermedios correspondientes al periodo de
seis meses terminado el
30 de junio de 2018, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

A los accionistas de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos (en adelante "los estados financieros intermedios") de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. ("en adelante la Sociedad Dominante") y sociedades dependientes ("en adelante el Grupo"), que comprenden el balance consolidado intermedio a 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 3.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz

22 de octubre de 2018

**RREF II AL BRECK
SOCIMI, S.A.
y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Consolidados
Intermedios correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de
2018 y sus notas explicativas

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes

BALANCE CONSOLIDADO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

ACTIVO	Notas explicativas			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas		
		30/06/2018 (*)	31/12/2017			30/06/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		81.848.457	81.522.605	PATRIMONIO NETO		23.366.745	19.043.232
Inversiones inmobiliarias	5	60.953.003	60.336.750	FONDOS PROPIOS	9	23.366.745	19.043.232
Terrenos		40.811.146	53.809.496	Capital		5.333.887	5.333.887
Construcciones y Derechos reales		20.258.340	26.527.254	Prima de emisión		17.914.162	17.914.150
Mobiliario		83.517		Reservas de la Sociedad Dominante		(3.898.446)	(3.832.819)
Inversiones financieras a largo plazo		257.477	349.339	Reservas de sociedades consolidadas		(306.371)	(27.200)
Otros activos financieros		257.477	349.339	Resultado consolidado del ejercicio		4.323.513	(344.798)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		637.977	636.516				
Créditos a Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.2	637.977	636.516	PASIVO NO CORRIENTE		35.587.067	62.002.842
				Deudas a largo plazo	10	312.674	593.068
				Otros pasivos financieros		312.674	593.068
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	10 y 13.2	35.254.193	61.409.774
ACTIVO CORRIENTE		13.009.215	6.976.848	PASIVO CORRIENTE		15.923.860	7.453.360
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	6.086.964	4.833.464	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	10	5.939.518	4.378.954
Existencias	5	135.471	44.904	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10 y 13	8.706.254	2.399.917
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		250.363	115.525	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.276.088	674.509
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		49.159	52.519	Proveedores		263.528	304.160
Deudores		185.056	46.376	Proveedores, empresas del Grupo	13.2	157.594	74.957
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	15.108	16.630	Acreeedores por prestaciones de servicios		292.692	201.172
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		349.352		Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	7.392	38.891
Otros activos financieros	13.2	349.352		Anticipos de clientes	4.6	556.892	55.329
Inversiones financieras a corto plazo		-	59.000				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	6.187.065	2.123.956				
Tesorería		6.187.065	2.123.956				
TOTAL ACTIVO		74.857.672	88.499.454	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		74.857.672	88.499.454

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del Balance Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018



**RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Euros)

	Notas Explicativas	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.343.206	2.206.398
Otros gastos de explotación	12.2	(2.711.476)	(1.270.974)
Amortización del inmovilizado	5	(436.590)	(469.836)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado -	6	14.915.028	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.110.168	465.588
Ingresos financieros	12.3	2.005	21
Gastos financieros	12.3 y 13.1	(8.788.660)	(499.689)
RESULTADO FINANCIERO		(8.786.655)	(499.668)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.323.513	(34.080)
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		4.323.513	(34.080)

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada Intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO INTERMEDIO

(Euros)

	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.323.513	(34.090)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	4.323.513	(34.090)

(*) Cifras no auditadas

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del periodo	TOTAL
			Reserva Legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores			
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.897	17.914.162	-	(2.827)	(4.177.290)	(91.726)	2.266.600	20.862.006
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(34.090)	(34.090)
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016	-	-	231.108	-	415.985	54.525	(701.629)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.563.878)	(1.563.878)
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2017 (*)	5.333.897	17.914.162	231.108	(2.827)	(4.061.400)	(27.200)	(34.090)	19.383.950
	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del periodo	TOTAL
			Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores			
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	5.333.897	17.914.162	231.108	(2.827)	(4.061.400)	(27.200)	(344.789)	19.043.282
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.323.513	4.323.513
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	(97.244)	(277.554)	344.798	-
Otros movimientos	-	-	-	1.617	-	(1.617)	-	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	5.333.897	17.914.162	231.108	(910)	(4.128.644)	(306.374)	4.323.513	25.366.748

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	Notas explicativas	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.647.412)	12.573.166
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.323.513	(34.080)
Ajustes al resultado:		(5.691.783)	972.954
- Amortización del inmovilizado	5	436.590	469.836
- Dotación deterioro por operaciones comerciales		-	3.450
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(14.915.028)	-
- Gastos financieros	12.3 y 13.1	8.788.660	499.689
- Ingresos financieros	12.3	(2.005)	(21)
Cambios en el capital corriente:		189.841	(168.020)
- Existencias	5	(90.567)	(53.251)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(134.838)	(20.541)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		603.579	25.161
- Otros activos y pasivos no corrientes		(188.333)	(109.389)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(2.468.983)	21
- Pagos de intereses		(2.470.988)	-
- Cobros de intereses		2.005	21
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		32.316.873	(798.892)
Pagos por inversiones:		(1.573.756)	(948.892)
- Empresas del grupo y asociadas	13.2	(349.352)	(630.780)
- Inversiones inmobiliarias	5	(1.224.404)	(318.112)
Cobros por desinversiones		33.890.829	150.000
- Empresas del grupo y asociadas	13.2	198.539	150.000
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	33.633.090	-
- Otros activos financieros		59.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(24.606.352)	1.724.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(24.606.352)	1.724.000
Amortización Deudas con Accionista (-)	10	(25.168.449)	-
Disposición Deudas con Accionista (+)		562.097	1.724.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		4.063.109	1.705.983
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	2.123.956	1.024.411
Efectivo o equivalentes al final del periodo		6.187.065	2.730.394

(*) Cifras no auditadas.

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2018.

1. Actividad del Grupo

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario.

La Sociedad Dominante fue constituida en Madrid con fecha 16 de septiembre de 2014. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, Carrera de San Jerónimo nº 17, 4ª Planta. El euro es la moneda funcional del Grupo.

El objeto social de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, de acuerdo con sus estatutos comprende, el ejercicio de las siguientes actividades:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas 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 estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (c) 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, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- (d) 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.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Desde su constitución y hasta la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo y formuló cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 2017 de forma voluntaria al estar dispensada de esta obligación en razón a la reducida dimensión del Grupo y al integrarse en la consolidación de un grupo superior cuya sociedad dominante es Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l., que se rige por la legislación mercantil vigente en el Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio en la Rue Robert Stümper, 7, 2557 Luxemburgo. Las cuentas anuales del ejercicio 2017 de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. fueron formuladas el 28 de mayo de 2018.



Régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas 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). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial el cual fue solicitado en todos los casos el 5 de diciembre de 2014 (con efectos desde el día de la constitución de cada una de las sociedades), son las siguientes:

- Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodriguez 8, S.L. (Sociedad Unipersonal).
- Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L. (Sociedad Unipersonal).
- Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Dichas entidades dependientes (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") han optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el grupo, para calcular dicho valor por sustituir el valor, contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances consolidados, el cual se aplicaría en todos los balances consolidados del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece 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 que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.



El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de información: 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.
- Obligación de distribución del resultado:

Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de noviembre de 2016 (véase nota 9).

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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.



Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI, salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- 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.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, supondrá que las sociedades del Grupo pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, excepto que el mismo se subsane en la memoria del ejercicio inmediato siguiente.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En el ejercicio 2017 finalizó el período transitorio debiendo el Grupo cumplir con todos los requisitos del régimen. En este sentido, en opinión de los Administradores, la Sociedad Dominante cumplía al 31 de diciembre de 2017 con todos ellos (Nota 10).



2. Consolidación

2.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

En este sentido, todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo, el cual se encuentra detallado en el epígrafe 2.2 siguiente, han sido consolidadas por el método de integración global por poseer la Sociedad Dominante todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de los mismos.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias.

2.2 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 es la siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros					
			Coste Neto	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Beneficios / (Pérdidas) a 30/06/2018
	Directa	Indirecta						
Al Breck SUB-SOC Eustaquilo Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.585	1.085	(149.822)	(36.848)
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U.	100%	-	887.010	89.974	797.036	1.729	(96.675)	(23.002)
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	100%	-	867.715	87.697	780.018	1.021	(63.708)	(126.806)

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo nº 17, 4ª planta de Madrid y su objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La fecha de cierre de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el 31 de diciembre de cada año.

A 30 de junio de 2018 el 100% de las acciones de todas las sociedades pertenecen a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal).

AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRÍGUEZ 8, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Con fecha 18 de septiembre de 2014 se constituyó la sociedad Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U. (anteriormente denominada Blackburg, S.L.U.) con un capital social de 3.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, el 24 de junio de 2015 el Socio Único elevó a público el acuerdo aprobado el 16 de abril de 2015 para realizar un aumento de capital por importe de 700.725 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 68.140 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de asunción de 632.585 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Con fecha 18 de septiembre de 2014 se constituyó la sociedad Al Breck SUB-SOC Manzana 14 S.L.U. (anteriormente denominada Pinesdale, S.L.U.) con un capital social de 3.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, el 24 de junio de 2015 el Socio Único elevó a público el acuerdo aprobado el 16 de abril de 2015 de realizar un aumento de capital por importe de 884.010 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 86.974 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 797.036 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Con fecha 3 de octubre de 2014 se constituyó la sociedad Al Breck SUB-SOC Reyes 5 S.L.U. (anteriormente denominada Kelvington, S.L.U.) con un capital social de 3.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, el 24 de junio de 2015 el Socio Único elevó a público el acuerdo aprobado el 16 de abril de 2015 de realizar un aumento de capital por importe de 864.715 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 84.697 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 780.018 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

3. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido elaborados 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) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.

- c) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) 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).
- f) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2018 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus 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, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2018 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros consolidados intermedios. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2018 adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2 y 4.4)
- El valor recuperable de los activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 6)
- El cálculo de determinadas provisiones (véase Nota 4.7)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10)
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.9)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2018, 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.

3.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Por su parte, de acuerdo con la legislación mercantil vigente, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, el

estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio y el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017. Este hecho debe tenerse en cuenta a efectos de comparación de la información para cualquier interpretación o análisis de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2018 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

3.9 Fondo de maniobra negativo

Al 30 de junio de 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.914.645. euros que incluye un saldo neto acreedor con su accionista mayoritario, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.á r.l. por importe de 14.296.420 euros. En este sentido, el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, lo que le permitirá realizar sus activos y liquidar sus pasivos por el importe y con arreglo a la clasificación con que figuran en el balance consolidado intermedio adjunto, motivo por el cual los administradores han formulado los presentes estados financieros consolidados intermedios bajo el principio de gestión continuada.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado intermedio adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio descrito en la nota 4.2 siguiente.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 50 años.

Los derechos de uso detallados en la Nota 5 siguiente se valoran inicialmente por su precio de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

El Grupo amortiza los derechos de uso de los citados inmuebles siguiendo el método lineal, desde el momento de su concesión, es decir, desde el 10 de diciembre de 2014 y hasta el momento de la reversión de los mismos al Órgano Concedente (Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz), la cual ha tenido lugar el 22 de agosto de 2018 (Nota 15).

4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

En relación con la estimación del valor razonable o "Test de deterioro" de los activos inmobiliarios que posee el Grupo a 30 de junio de 2018, los Administradores no han procedido a solicitar una actualización de la tasación que realizaron valoradores externos al cierre del ejercicio 2017, dado que del análisis realizado al 30 de junio de 2018 con objeto de identificar la existencia de posibles indicios de deterioro sobre el valor de los activos inmobiliarios que se encuentran registrados en el balance consolidado intermedio adjunto no se han puesto de manifiesto posibles situaciones significativas de deterioro. En este sentido, el análisis de contraste efectuado ha consistido en comparar las principales variables que pueden suponer riesgo de deterioro con respecto a las utilizadas en la tasación encargada a terceros independientes al Grupo al cierre del ejercicio 2017.

Dichas variables o inputs que coinciden con las utilizadas por los valoradores en sus informes de tasación, son las siguientes:

- Evolución de precios, yields, tasas de rentabilidad exigida y rentas obtenidas por los inmuebles en alquiler.

Conforme a lo anterior, los Administradores han concluido que, de acuerdo con los márgenes obtenidos en las ventas de inmuebles que han acontecido (Nota 6) y en la medida en que todas variables analizadas no han tenido una evolución a la baja en el primer semestre de 2018, no existen indicios de deterioro sobre el valor de los activos inmobiliarios que posee el Grupo al 30 de junio de 2018.

A 30 de junio de 2018, el deterioro acumulado por inmueble es el siguiente (en euros):

Inmuebles	30.06.18	31.12.17
LIBERTAD 20	(677.429)	(952.806)
GENERAL MARTINEZ CAMPOS 17	(82.365)	(82.365)
ANDRES MELLADO 80	(139.536)	(139.536)
GUZMAN EL BUENO 28	(5.972)	(5.972)
ESPERANZA 10	(7.794)	(7.794)
REYES 5	(19.422)	(19.422)
TOTAL	(932.518)	(1.207.895)

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2018 o en ejercicios posteriores.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan 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.

Al 30 de junio de 2018 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan. (Véase Nota 7)

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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 período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.
- Fianzas entregadas: Corresponden, principalmente, a las cantidades entregadas como garantía del cumplimiento de obligaciones contractuales. Figuran registradas por los importes desembolsados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

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 y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 intermedia.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. Al 30 de junio de 2018, el Grupo dispone de una provisión por este concepto de 99.265 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2017).

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Grupo 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 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.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, el Grupo viene obligado a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado intermedio aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

4.4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo 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 da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.4.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este sentido, durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 no se ha realizado ningún movimiento de patrimonio por adquisición o venta de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

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

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

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

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

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

Con motivo de la tributación al 0% al estar acogido al régimen especial de las SOCIMI, el Grupo no tiene registrados activos ni pasivos por impuesto diferido.

Régimen SOCIMI

Tal y como se menciona en la nota anterior 1, con fecha 5 de diciembre de 2014 y con efectos a partir del 16 de septiembre de 2014, tanto la Sociedad dominante como las sociedades participadas del Grupo, comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único 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 25 del Texto Refundido de la Ley, 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 el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las entidades que forman el 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.

4.6 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 ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, el Grupo sigue el criterio de reconocer las mismas cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual sucede cuando firma la escritura de compraventa. En este sentido, existen contratos de compraventa pendientes de escriturar con anticipos a cuenta entregados por los compradores en concepto de arras penitenciaras por importe de 508.500 euros.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Anticipos de clientes".

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.

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 de la Sociedad.

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios adjuntos 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros

Consolidados Intermedios adjuntos, sino que se informa sobre los mismos, salvo que sean considerado remotos, en las notas explicativas de aquellos.

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.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Transacciones con vinculadas

El Grupo 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.

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2018, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

4.11 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Por su parte, los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

4.12 Estado de flujos de efectivo consolidado intermedio

El Estado de flujos de efectivo consolidado intermedio adjunto se prepara de acuerdo al método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus 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.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado intermedio en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

30 de junio de 2018

	Saldo 31/12/2017	Adiciones o Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo 30/06/2018
Coste:				
Inversiones en terrenos	53.809.496	332.629	(13.530.980)	40.611.146
Inversiones en construcciones	29.370.762	803.862	(7.438.511)	22.736.113
Inversiones en derechos reales	1.086.274	-	-	1.086.274
Mobiliario	-	87.912	-	87.912
Total coste	84.266.532	1.224.403	(20.969.491)	64.521.445
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(1.797.780)	(280.977)	522.553	(1.556.204)
Inversiones en derechos reales	(924.107)	(151.218)	-	(1.075.325)
Mobiliario	-	(4.395)	-	(4.395)
Total Amortización acumulada	(2.721.887)	(436.590)	522.553	(2.635.924)
Deterioros en construcciones	(1.207.895)	-	275.377	(932.518)
Total inversiones inmobiliarias	80.336.750	787.813	(20.171.561)	60.953.003

Ejercicio 31/12/17

	Saldo 31/12/2016	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Reversiones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	Saldo 31/12/2017
Coste:						
Terrenos	58.074.626	-	(1.670.807)	-	(2.594.323)	53.809.496
Construcciones	31.803.986	318.111	(579.233)	-	(2.172.102)	29.370.762
Derechos de uso	1.086.274	-	-	-	-	1.086.274
Total coste	90.964.886	318.111	(2.250.040)	-	(4.766.425)	84.266.532
Amortizaciones:						
Construcciones	(1.309.877)	(656.323)	35.459	-	132.961	(1.797.780)
Derechos de uso	(621.671)	(302.436)	-	-	-	(924.107)
Total Amortización acumulada	(1.931.548)	(958.759)	35.459	-	132.961	(2.721.887)
Deterioros en construcciones	(1.923.856)	-	114.057	601.904	-	(1.207.895)
Total inversiones inmobiliarias	87.109.482	(640.648)	(2.100.524)	601.904	(4.633.464)	80.336.750

Las adiciones del ejercicio 2018 se corresponden principalmente con la compra de un inmueble y su plaza de garaje anexa pertenecientes al edificio de Manzana 14, por un importe total de 593.841 euros, así como con la adquisición mobiliario y las mejoras llevadas a cabo, por importe de 87.912 y 542.650 euros, respectivamente, de acuerdo con el plan de inversiones del Grupo, en ciertos edificios, en concreto, en los de Andrés Mellado, Eustaquio Rodríguez y Juan de Herrera. En este sentido, el Grupo tiene entregados 135.471 euros (44.904 euros en 2017) en concepto de anticipos a proveedores por mejoras que están en curso en otra serie de edificios, los cuales, se encuentran registrados dentro del epígrafe de "Existencias" del balance consolidado intermedio adjunto.

Por su parte, los trasposos realizados en el primer semestre de 2018 por importe de 20.171.561 euros se corresponden con un conjunto de 66 viviendas, 51 trasteros, 75 plazas de garaje, 1 local y 1 oficina una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos (véase Nota 6). En este sentido, todos los inmuebles citados anteriormente habían cumplido a su fecha de traspaso al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado intermedio adjunto con el requisito de mantenimiento mínimo de 3 años estipulado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de los derechos de uso del Grupo, se ha estimado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 4.2), las cuales ascienden a un importe total 83.280.881 euros (113.134.000 euros en 2017). En este sentido, de acuerdo con la última tasación realizada por Tecnitasa, S.A., el Grupo registró una reversión de parte del deterioro acumulado en sus inversiones inmobiliarias por importe de 601.904 euros para adecuar el valor neto de sus activos al valor razonable estimado.

Estos inmuebles cuentan con una carga hipotecaria en relación con la deuda que el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene con determinadas entidades financieras, tal y como se describe en las Nota 10.1.

Al cierre del ejercicio no existían elementos totalmente amortizados ni restricciones en cuanto a la realización de nuevas Inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2018 el Grupo no tiene compromisos de Inversión.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos. Todos los inmuebles se encuentran situados en la Comunidad de Madrid.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al cierre del periodo, de la siguiente manera:

	30/06/2018		31/12/2017	
	Metros cuadrados	Ocupación	Metros cuadrados	Ocupación
Vivienda	20.734	44%	30.454	71%
Plaza de Garaje	4.773	74%	6.238	77%
Trastero	410	39%	694	63%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Local	1.968	74%	1.968	87%
Oficina	182	0%	485	62%
Total	35.186	61%	46.959	77%

Los niveles de ocupación descienden con respecto al cierre del ejercicio anterior con motivo de las reformas que se están llevando a cabo en los mismos tal y como se ha indicado en el primer párrafo de esta misma nota.

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

A 30 de junio de 2018, el Grupo presenta un paquete de inmuebles por un importe conjunto de 6.086.964 euros (4.633.464 euros a 31 de diciembre de 2017) como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al haberse iniciado un plan de venta que se espera perfeccionar en los próximos 12 meses.

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado intermedio en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, es el siguiente (en euros):

	Saldo 31/12/2017	Trasposos desde Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	Retiros	Saldo 30/06/2018
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	4.633.464	20.171.561	(18.718.061)	6.086.964
Total	4.633.464	20.171.561	(18.718.061)	6.086.964

El valor de mercado de los inmuebles que se mantienen registrados en este epígrafe del balance consolidado intermedio, de acuerdo con la última tasación disponible a cierre de 2017, asciende a 8.947.481 euros (6.582.543 euros en 2017). El detalle de dichos activos por tipología y uso al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Categorías \ Clases	30/06/2018	
	Total Metros Cuadrados disponibles	Ocupados %
Vivienda	2.479	8%
Garaje	387	29%
Trastero	129	0%
Total	2.995	10%

Dichos activos anteriores cuentan igualmente con una carga hipotecaria por la deuda que el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene con determinadas entidades financieras (véanse Nota 10).

En cuanto a las bajas del periodo detalladas en el cuadro anterior se corresponden con la venta de 49 viviendas, 22 trasteros y 37 plazas de garaje por importe de 33.633.090 euros, lo que ha supuesto un beneficio por importe de 14.915.028 euros que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, correspondiente al 30 de junio de 2018, adjunta. El detalle por tipología de activo de los citados retiros es el siguiente:

Tipología de uso	Metros cuadrados
Vivienda	7.660
Garajes	1.116
Trastero	156
Total	8.932

Los citados inmuebles, tal y como se ha citado en la Nota anterior se encuentran cubiertos por una póliza de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

7. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales 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	30/06/2018	31/12/2017
Menos de un año	964.047	2.212.540
Entre uno y cinco años	1.018.042	1.619.325
Más de cinco años	504.585	669.887
Total	2.486.674	4.501.752

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler, excepto en el caso de las oficinas y locales arrendados donde estos costes corren a cargo del arrendatario.

8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, el Grupo posee la tesorería que se muestra en el balance consolidado intermedio. El saldo registrado es por completo de libre disposición.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

Con fecha 16 de septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de sesenta mil euros, representado por 60.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive.

Posteriormente, se realizaron dos ampliaciones de capital:

- 
- 1) El 24 de junio de 2015, se acordó la ampliación de capital no dineraria por importe de 21.038.036 euros, mediante compensación parcial del crédito que la Sociedad Dominante ostentaba a dicha fecha con el Accionista mayoritario. Dicho aumento de capital supuso la creación de 5.000.0000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 16.038.036 euros (3,21 euros por acción).
 - 2) El 28 de octubre de 2016, el Accionista mayoritario elevó nuevamente a público un acuerdo de ampliación de capital no dineraria por importe de 2.150.013 euros, mediante compensación parcial del crédito que ostentaba a dicha fecha con el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante. Dicho aumento de capital supuso la creación de 273.887 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.876.126 euros (6,85 euros por acción), siendo esta de libre disposición, siempre y cuando el valor de patrimonio neto no es inferior al capital social.

En consecuencia, al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito por la Sociedad Dominante asciende a 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Desde el 30 de noviembre de 2016, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos.

Los valores de cotización de inicio, medio y cierre a 30 de junio de 2018 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio Diciembre 2017	5,10
Precio medio	5,10
Precio de cierre	5,10

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad Dominante tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En este sentido, el pasado 29 de noviembre de 2017, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l, hasta esa fecha Accionista Único de la Sociedad Dominante, completó la efectiva difusión de las acciones

de la Sociedad Dominante tras la venta de un paquete de 370.371 acciones a distintos inversores minoritarios.

Como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, con fecha 12 de diciembre de 2017 se otorgó la correspondiente escritura pública recogiendo la pérdida del carácter de Unipersonalidad de la Sociedad, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Adicionalmente, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. tiene puestas a disposición del proveedor de liquidez 27.778 acciones (Nota 8) de la Sociedad Dominante con la exclusiva finalidad de permitir al proveedor de liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez firmado, con objeto de favorecer la liquidez de las acciones de la Sociedad Dominante del Grupo en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), en su segmento SOCIMI, mantener una regularidad suficiente en la negociación de esas acciones y reducir las variaciones en precio cuya causa no sea la tendencia del mercado para lo cual se ha designado a Renta 4 Banco, S.A., en concreto, para que desempeñe esta actuación de acuerdo con el régimen previsto a tal efecto en la correspondiente regulación aprobada por el MAB.

Por último, cabe indicar que a 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio 2017 el 93,06% de las acciones de la Sociedad Dominante pertenecen a Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l., siendo, por tanto, el único Accionista con un porcentaje de participación en el capital de la Sociedad Dominante superior al 10%.

9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad 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 sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. 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.

En línea 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 podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de junio de 2018 la reserva legal asciende a 231.108 euros y por tanto no está íntegramente constituida.

9.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	30/06/2018	31/12/2017
Otras reservas	(910)	(2.527)
Reserva legal	231.108	231.108
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.128.644)	(4.061.400)
Total	(3.898.446)	(3.832.819)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Sociedad	30/06/2018	31/12/2017
Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(148.737)	(44.380)
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U.	(94.942)	12.341
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	(62.692)	4.839
Total	(306.371)	(27.200)

10. Pasivos financieros:

10.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle del saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con empresas vinculadas a largo plazo", "Deudas a largo plazo", "Pasivos no corrientes vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Deudas con empresas vinculadas a corto plazo" a 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio 2017, es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	30/06/2018				31/12/2017			
	Deudas con Empresas con Grupo	Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	Otros Pasivos	Total	Deudas con Empresas con Grupo	Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta (Nota 6)	Otros Pasivos	Total
Débitos y partidas a pagar	35.254.193	5.939.518	-	41.193.711	61.409.774	4.378.954	-	65.788.728
Intereses devengados y no pagados	406.254	-	-	406.254	2.399.917	-	-	2.399.917
Provisión Interés variable	8.300.000	-	-	8.300.000	-	-	-	-
Fianzas y depósitos	-	-	312.874	312.874	-	-	593.068	593.068
Total	43.960.447	5.939.518	312.874	50.212.839	63.809.691	4.378.954	593.068	68.781.713

Las Deudas con empresas del Grupo y Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del cuadro anterior al 30 de junio de 2018, se corresponden por un lado con el saldo dispuesto por importe de 42.261.002 euros (65.203.354 euros al 31 de diciembre de 2017) por los cuatro Profit Participating Loans firmados el 10 de diciembre de 2014 entre las sociedades del Grupo y el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante por un importe total de hasta un máximo de 110 millones de euros y por otro con el saldo dispuesto por importe de 60.000 euros (1.724.000 euros en 2017) de las líneas de circulante firmadas en 2016 también con esta sociedad (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.).

Los pasivos vinculados con los activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 5.938.518 euros al 30 de junio de 2018 (4.378.954 euros al 31 de diciembre de 2017) del cuadro anterior, se corresponden con el importe de la deuda hipotecaria de dichos activos por el préstamo que Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. mantiene con el Banco Sabadell. (Nota 14.3)

Profit Participating Loans (PPLs)

Para acometer el plan de inversiones del grupo Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. en España, dicha sociedad obtuvo en ejercicios anteriores la financiación necesaria a través de un préstamo con el

Banco de Sabadell, por importe total de 103 millones de euros. Parte de los fondos obtenidos se traspasaron posteriormente a las distintas sociedades de dicho grupo a través de cuatro Profit Participating Loans (PPLs).

Los PPLs que tienen vencimiento establecido en 2044, no contemplado amortizaciones parciales, salvo las de carácter voluntario, devengan anualmente un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, de acuerdo con la definición del beneficio neto estipulada en los contratos, que establece que en caso de que en un periodo de interés el resultado neto sea negativo, éste se acumulará para el periodo siguiente, de manera que si en dicho ejercicio se obtiene beneficio, del mismo se descontarán los resultados negativos generados en ejercicios anteriores al objeto de la determinación del beneficio neto al que aplicar el 65% de interés variable; asimismo, de dicho resultado se descontará el gasto por tipo de interés fijo.

En relación con el importe variable, los administradores tomando como base de cálculo el beneficio obtenido en los nueve primeros meses del ejercicio y el estimado en el último trimestre de 2018, de acuerdo con el plan de negocio del Grupo, han procedido a provisionar 8.300.000 euros en concepto de interés variable estimado durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 (Notas 12.3 y 13.2).

Consecuentemente, los intereses fijos y variables devengados por los préstamos anteriores en los primeros seis meses de 2018, ascienden a 8.774.669 euros (499.689 euros en 2017), que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12.3). El detalle es el siguiente (en euros):

	30/06/2018	30/06/2017
Interés tipo fijo PPLs	474.669	499.689
Interés tipo variable PPLs	8.300.000	-
Total	8.774.669	499.689

Por su parte, el saldo de los intereses correspondientes a los préstamos PPLs pendientes de pago a 30 de junio de 2018 asciende a 406.254 euros (2.395.363 euros en 2017).

El importe pendiente de los citados préstamos a 30 de junio de 2018 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo (nominal), neta de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización del préstamo que a dicha fecha ascienden a un importe de 1.127.291 euros al 30 de junio de 2018 (1.138.626 euros al 31 de diciembre de 2017). El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 11.335 euros al 30 de junio de 2018 (80.296 euros al 31 de diciembre de 2017) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante los primeros seis meses de 2018 el Grupo ha realizado devoluciones de principal de estos préstamos por importe de 23.504.449 euros (1.974.003 euros durante el ejercicio 2017). En cuanto a las disposiciones, estas han ascendido a 562.097 euros (0 euros en 2017). Los fondos obtenidos se han destinado fundamentalmente a la compra de los dos inmuebles del edificio de Manzana 14 (Nota 5).

En relación con la financiación firmada entre Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. y Banco Sabadell, la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes, figuran como garantes personales del importe pendiente de amortizar de dicha deuda a cada fecha, por lo podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de la misma. Asimismo, el tramo denominado "Línea de Financiación B" ("Facility B") de dicha financiación (por importe de 60,5 millones de euros) se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad del Grupo descritos en las Notas 5 y 6 y en el Anexo I de estas notas explicativas.

Interest Bearing Loans (IBLs)

El 25 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante; RREF II Al Breck Socimi, S.A., y la sociedad Dependiente, Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U., formalizaron dos líneas de circulante

denominadas "Interest Bearing Loan" con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. por un importe total de hasta un máximo de 5 millones de euros en cada línea de circulante. A lo largo del primer semestre de 2017, se dispuso de un importe de 1.724.000 euros. Por su parte, a 30 de junio de 2018, los importes dispuestos y pendientes de devolución de las citadas líneas de circulante ascienden a 60.000 euros (1.724.000 a lo largo del primer semestre de 2017). Dichos contratos devengan un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 9 años.

Los intereses devengados durante los primeros seis meses del ejercicio 2018 por las líneas de crédito ascienden a 2.656 euros (4.554 euros al 31 de diciembre de 2017), los cuales han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta y se encuentran pendientes de pago (véase Nota 12.3).

Otros pasivos financieros (en euros)



	30/06/2018	31/12/2017
Fianzas	149.446	284.341
Garantías adicionales	163.428	308.727
Total	312.874	593.068

Por su parte, el importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a un mes de renta en el caso de arrendamientos a particulares y de dos en el caso de arrendamientos a personas jurídicas, ha sido depositada en aproximadamente un 90% en el Organismo Público correspondiente, contabilizado en el epígrafe "Otros activos financieros" del balance consolidado intermedio adjunto. El resto del importe hasta el total se corresponde con una "Garantía Adicional" acordada por contrato entre arrendador y arrendatario. Esta garantía varía en función de los parámetros de solvencia establecidos por el Grupo y es exigida a los inquilinos de los inmuebles cuando acceden al mismo.

El vencimiento de las fianzas registradas dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance consolidado adjunto es indeterminado en cuanto que no se conoce la fecha exacta de su devolución.

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

El Grupo tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo.

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas. El Grupo cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 99.265 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 4.4.1.
- b) **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 dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado intermedio adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Único.

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el grado de ocupación de los activos arrendados, junto con la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres y el apoyo financiero del Accionista Único permitirán una gestión adecuada de sus compromisos, incluido el pago de los dividendos, en los próximos doce meses. Por su parte, la calidad de las

inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) **Riesgo de Mercado:** Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- d) **Riesgo fiscal:** Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes están acogidas al Régimen Fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017, finalizó el periodo transitorio, por lo que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen han devenido en obligatorios. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predominan 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 de cada sociedad, 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 del Grupo estiman que cumplirá los requisitos establecidos por el Régimen SOCIMI o, en su caso, se subsanarán eventuales incumplimientos en los periodos contemplados por el citado régimen.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2018 es la siguiente (en euros):

	30/06/2018		31/12/2017	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	9.687	3.478	6.253	1.877
Por IVA	5.421	3.914	10.377	37.014
Total	15.108	7.392	16.630	38.891

11.2 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 30 de junio de 2018 el Grupo tenía 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 los Estados Financieros Consolidados Intermedios adjuntos.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los primeros seis meses de 2018 y 2017 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	30/06/2018	30/06/2017
Ingresos por alquileres	1.330.079	2.206.398
Otros ingresos	13.127	-
Total	1.343.206	2.206.398

En relación con la información por segmentos, el Grupo tiene establecido una propuesta integral de negocio que se corresponde en la actualidad únicamente con la actividad de arrendamiento de viviendas, oficinas y sus activos anejos situadas en la Comunidad de Madrid, por lo que no tiene definido segmentos primarios a nivel de actividad.

Esta actividad configura un único segmento operativo de negocio y no tiene ningún sentido económico la elaboración y presentación de información detallada al respecto.

La totalidad de los ingresos se han obtenido en la Comunidad de Madrid.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio de 2017 es como sigue (en euros):



	30/06/2018	30/06/2017
Reparaciones y Conservación	(420.884)	(159.080)
Gastos de Comunidad	(264.737)	(320.075)
Servicios de Profesionales Independientes	(1.515.737)	(576.662)
Primas de Seguros	(1.545)	(29.191)
Suministros	(80.230)	(21.839)
Servicios Bancarios y similares	(26.441)	(3.100)
Tributos	(401.902)	(164.477)
Deterioro de créditos comerciales (Nota 4.4)	-	3.450
Total	(2.711.476)	(1.270.974)

Las principales variaciones respecto a la situación a junio de 2017 provienen de los siguientes epígrafes:

- 1- "Reparaciones y conservación": Con motivo de las mejoras llevadas a cabo en los inmuebles (Nota 5) se han incurrido a su vez en mayores costes por el mantenimiento y los saneamientos y reparaciones llevadas a cabo en una gran parte de los inmuebles del Grupo.
- 2- "Servicios Profesionales Independientes": Con motivo de los honorarios devengados por los intermediarios involucrados en la venta de viviendas que han tenido lugar en los 6 primeros meses del ejercicio 2018.
- 3- Tributos: La variación se corresponde, principalmente, con el importe pagado en concepto de "plusvalías municipales" (IIVTU) asociadas a las ventas de inmuebles descritas en la Nota 6 anterior.

Dentro del epígrafe "Servicios Profesionales independientes" del cuadro anterior se encuentra registrado el gasto devengado por importe de 461.058 euros (449.743 en 2017) en relación con los servicios de gestión de los activos del Grupo, los cuales están subcontratados a la empresa vinculada al Grupo Rialto Property Management S.L (Véase Nota 13).

12.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente para los primeros seis meses del período que finaliza el 30 de junio de 2018 y 2017, expresado en euros:

	30/06/2018	30/06/2017
Ingresos financieros	21	21
Ingresos financieros con partes vinculadas	1.984	-
Gastos financieros	(8.788.660)	(499.689)
Total	(8.788.655)	(499.668)

Los gastos financieros se deben principalmente a los préstamos PPLs con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. La tasa de interés fija es del 1,5% del principal y la tasa de interés variable es del 65% del ingreso neto acumulado (excluyendo los gastos por intereses a tipo fijo de los PPLs) (véase Nota 10.1).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los primeros seis meses del período finalizado el termina el 30 de junio de 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	30/06/2018		30/06/2017	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios por gestión de activos (Nota 12.2)	-	(461.058)	-	(449.743)
Intereses devengados por ingresos financieros (Nota 12.3)	1.984	-	-	-
Gastos financieros (Nota 12.3)	(88.660)	-	(499.689)	-
Provisión interés variable PPLs (Nota 12.3)	(8.300.000)	-	-	-

A 30 de junio de 2018, el Grupo tiene vigentes contratos de financiación con el principal Accionista (Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.) (véase Nota 10.1), que han devengado unos intereses que han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 477.325 euros (499.689 euros a 30 de junio de 2017), a su vez se han amortizado 11.335 euros de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización de los préstamos.

Asimismo, desde el 10 de julio de 2016, las sociedades del Grupo mantienen un contrato por la gestión de sus activos en concepto de operación y mantenimiento de los inmuebles que posee con Rialto Property Management Spain, S.L. Las condiciones principales de los citados contratos, cuyas principales estipulaciones son las mismas, son las siguientes:

- Vencimiento: expirará con fecha 31 de diciembre de 2018 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos en cartera.

13.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente (en euros):

	30/06/2018		31/12/2017	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S. à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Préstamos recibidos (Nota 10.1)	(41.193.711)	-	(65.788.728)	-
Préstamos concedidos	633.200	-	833.200	-
Intereses de Préstamos (Nota 10.1)	(477.325)	-	(2.399.917)	-
Gastos amortizados de Préstamos	(11.335)	-	-	-
Provisión interés variable	(8.300.000)	-	-	-
Intereses de préstamos concedidos	4.777	-	3.316	-
Cuenta corriente	349.352	-	-	-
Gestión de Activos (Nota 12.2)	-	(157.594)	-	(74.957)

El crédito con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. se corresponde con el saldo dispuesto por parte del Accionista Único de la Sociedad Dominante del Grupo en virtud de la línea de crédito formalizada con fecha 25 de octubre de 2016 por importe máximo de 5 millones de euros y que devenga un tipo de interés fijo anual nominal del 0,5%. Se incluyen igualmente en este epígrafe los 150.000 euros que dispuso el Accionista Único durante el ejercicio 2016.

14. Otra información

14.1 Personal

El Grupo durante los primeros seis meses del período finalizado el 30 de junio de 2018 no ha tenido trabajadores. Tal y como se menciona en la nota 12.2 los servicios de gestión y administración de los activos del grupo han sido subcontratados a Rialto Property Management, S.L. (véase Nota 13).

14.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a su Órgano de Administración. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dicho Órgano de Administración.

Asimismo, durante el ejercicio las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Consejeros.

Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Consejeros.

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014 establece que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los Consejeros serán objeto de información en la memoria.

Durante 2017 y hasta el 30 de junio de 2018, los miembros del Consejo de Consejeros de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de situación alguna de conflicto,

directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

14.3 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Los inmuebles del Grupo se encuentran gravados con una garantía hipotecaria derivada del contrato de financiación suscrito por Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l con el Banco Sabadell (ver Notas 5, 6 y 10).

15. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha procedido a la venta de un paquete de 22 viviendas, 10 trasteros y 44 plazas de garaje, por importe de 13.221.607 euros. Dichas ventas se han realizado con un beneficio estimado sobre su valor neto contable de 7.828.719 euros.

Con fecha 22 de agosto de 2018 se ha procedido a la reversión de los inmuebles que se explotaban en régimen de concesión por parte del Ayuntamiento de Torrejón (Nota 5).

A excepción de los hechos citados en los párrafos anteriores, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido o que modifique o afecte significativamente a las presentes cuentas consolidadas



Anexo I
Información relativa a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (detallada en las notas 5 y 6 de la Memoria adjunta)

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Zona deportiva	Garaje
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	7	-	18	-	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	-	-
Bocangel 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	1
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	1
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	2
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	7
General Mtnez. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	6
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	5	-	-	-	-	43
Simón G ^a de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	2
Marqués Alonso Mtnez. 2	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	-
Pio XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	-	4
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
P ^o Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	8	1	-	8	-	8
P ^o Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	6	-	-	6	-	6
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	3	-	1	-	3	-
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	2
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	7	-	7
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	4	1	-	4	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	17	-	-	17	-	17
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	8	-	-	8	-	16
Soto Park 1	Madrid	10/12/2014	8	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
P ^o Alcobendas 14	Madrid	10/12/2014	8	-	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	8
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Madrid	10/12/2014	62	-	-	-	-	-62
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	-	18
Manzana 14	Madrid	10/12/2014	17	-	-	-	-	32
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	13	4	-	-	-	-
TOTALES			242	15	1	86	3	242

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2018

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios, que forman un solo cuerpo, y que comprenden el Balance de Situación Consolidado Intermedio, la Cuenta de Pérdidas y Ganancia Consolidada Intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio y las Notas Explicativas correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 son los correspondientes al Grupo RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes. Se han recogido en 33 hojas numeradas de la 1 a la 33, todas ellas visadas por el presidente del Consejo y firmadas a continuación por los Consejeros:



AL BRECK ENTERPRISES LUXEMBOURG S.À R.L.

(Presidente)

Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG S.À R.L.

(Consejero)

Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L.

(Consejero Delegado y Secretario)

Representada por Dña. Lucía Arespachoga

Madrid, a 22 de octubre de 2018

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

ACTIVO	30/06/2018 (*)	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	54.139.669	74.238.347	PATRIMONIO NETO	23.889.085	19.349.603
Inversiones inmobiliarias	50.816.798	70.833.990	FONDOS PROPIOS	23.889.085	19.349.603
Terrenos	33.939.553	47.470.725	Capital	5.333.887	5.333.887
Construcciones y Derechos reales	16.793.728	23.363.265	Prima de emisión	17.914.162	17.914.162
Mobiliario	83.517	-	Reservas de la sociedad	(3.898.446)	(3.831.202)
Inversiones financieras a largo plazo	226.444	309.500	Resultado del ejercicio	4.539.482	(67.244)
Otros activos financieros	226.444	309.500			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.096.427	3.094.857			
Créditos a Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	637.977	636.407			
Instrumentos de patrimonio	2.458.450	2.458.450	PASIVO NO CORRIENTE	27.578.242	54.545.087
			Deudas a largo plazo	272.166	521.333
			Otros pasivos financieros	272.166	521.333
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	27.306.076	54.023.754
ACTIVO CORRIENTE	12.744.516	6.668.238	PASIVO CORRIENTE	15.416.858	7.011.895
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6.086.964	4.633.464	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	5.939.518	4.378.954
Existencias	117.204	41.203	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	8.300.000	2.055.224
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	283.006	69.937	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.177.340	577.717
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	46.410	51.452	Proveedores	225.099	287.026
Deudores	231.519	8.502	Proveedores, empresas del Grupo	131.811	66.016
Otros créditos con las Administraciones Públicas	5.077	9.983	Acreedores por prestaciones de servicios	263.912	137.530
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	349.000	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.815	35.799
Otros activos financieros	349.000	-	Anticipos de clientes	553.703	51.346
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.908.342	1.923.634			
Tesorería	5.908.342	1.923.634			
TOTAL ACTIVO	66.884.185	80.906.585	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	66.884.185	80.906.585

(*) Cifras no auditadas

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 (Euros)

	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	1.131.437	1.940.261
Otros gastos de explotación	(2.381.181)	(1.061.226)
Amortización del inmovilizado	(400.288)	(435.850)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado -	14.915.028	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	13.264.996	443.185
Ingresos financieros	1.585	9
Gastos financieros	(8.727.099)	(444.155)
Beneficios procedentes de participaciones		39.259
RESULTADO FINANCIERO	(8.725.514)	(404.887)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.539.482	38.298
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	4.539.482	38.298

(*) Cifras no auditadas correspondientes a un periodo de seis meses

4.539.482