



Madrid, 31 de octubre de 2019

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (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 2019:

- Informe de revisión limitada de auditor independiente de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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 2019, 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 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo 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
25 de octubre de 2019

**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 2019 y sus notas
explicativas



RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCE CONSOLIDADO INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2019
(Euros)

ACTIVO	NOTAS explicativas	30.06.2019 (*)		31.12.2018		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS explicativas	30.06.2019 (*)		31.12.2018	
ACTIVO NO CORRIENTE											
Inversiones inmobiliarias	5	29.499.008	31.014.367			PATRIMONIO NETO		19.499.038	25.485.931		
Terrenos y construcciones		28.986.676	51.593.532			FONDOS PROPIOS	9	19.499.038	25.485.931		
Mobiliario		510.447	171.458			Capital		5.333.867	5.333.867		
Inversiones financieras a largo plazo	4	109.785	259.377			Prima de emisión		17.914.162	17.914.162		
Otros activos financieros		109.785	259.377			Reservas de la Sociedad Dominante		(3.379.710)	(3.898.446)		
						Reservas de sociedades consolidadas		(1.051.035)	(306.371)		
						Resultado consolidado del ejercicio		481.730	6.442.599		
						PASIVO NO CORRIENTE		13.061.210	26.040.741		
						Deudas a largo plazo	10	148.926	47.620		
						Otros pasivos financieros		148.926	47.620		
						Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	10 y 13.2	12.912.284	25.993.121		
ACTIVO CORRIENTE						PASIVO CORRIENTE		15.445.683	3.950.070		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	8.708.817	317.790			Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	4.871.947	-		
Existencias		143.557	156.751			Deudas a corto plazo	10 y 13.2	6.468.625	213.647		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	129.008	31.555			Otros pasivos financieros		2.371.943	3.347.752		
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		58.563	111.316			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10 y 13.2	1.933.168	388.674		
Deudores		52.593	13.880			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		255.005	79.477		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	17.352	2.977.834			Proveedores		46.440	53.551		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	9.417.639	2.977.834			Proveedores, empresas del Grupo	13.2	240.522	216.391		
Tesorería		9.417.639	2.977.834			Acreeedores por prestaciones de servicios		38.147	29.146		
						Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	1.353.054	11.106		
						Anticipos de clientes	4,6				
TOTAL ACTIVO		48.805.929	55.476.742			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		48.805.929	55.476.742		

(*) 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 2019

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

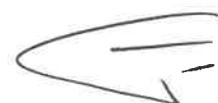
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

	Notas Explicativas	30.06.2019 (*)	30.06.2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	566.632	1.343.206
Otros gastos de explotación	12.2	(2.665.851)	(2.711.476)
Amortización del inmovilizado	5	(200.275)	(436.590)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	6	7.376.223	14.915.028
Otros resultados		(7.370)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.069.359	13.110.168
Ingresos financieros		-	2.005
Gastos financieros	12.3 y 13.1	(4.587.629)	(8.788.660)
RESULTADO FINANCIERO		(4.587.629)	(8.786.655)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		481.730	4.323.513
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		481.730	4.323.513

(*) 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 2019



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 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO INTERMEDIO

(Euros)

	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (I)	481.730	4.323.513
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
	481.730	4.323.513

(*) Cifras no auditadas

A) 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 2017	5.333.887	17.914.162	231.108	(2.527)	(4.061.400)	(27.200)	(344.798)	19.043.232
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	-	-	-	-	(67.244)	(277.554)	344.798	-
Otros movimientos	-	-	-	1.617	-	(1.617)	-	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	5.333.887	17.914.162	231.108	(910)	(4.128.644)	(306.371)	4.323.513	25.366.745
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	5.333.887	17.914.162	231.108	(910)	(4.128.644)	(306.371)	6.447.699	25.485.931
TOTAL ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	481.730	481.730
Operaciones con accionistas:								
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
A reserva legal	-	-	718.736	-	-	-	(718.736)	-
A reservas consolidadas	-	-	-	-	-	(744.662)	744.662	-
A pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	(6.468,625)	(6.468,625)
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2019 (*)	5.333.887	17.914.162	949.844	(910)	(4.128.644)	(1.051.033)	481.730	19.499.016

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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 2019

(Euros)

	Notas explicativas	30.06.2019 (*)	30.06.2018 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(5.600.606)	(3.647.412)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		481.730	4.323.513
Ajustes al resultado:		(2.588.319)	(5.691.783)
- Amortización del inmovilizado	5	200.275	436.590
- Dotación deterioro por operaciones comerciales		-	-
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(7.376.223)	(14.915.028)
- Gastos financieros	12.3 y 13.1	4.587.629	8.788.660
- Ingresos financieros		-	(2.005)
Cambios en el capital corriente:		1.783.724	189.841
- Existencias	5	174.233	(90.567)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		27.743	(134.838)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.544.497	603.579
- Otros activos y pasivos no corrientes		37.251	(188.333)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(5.277.741)	(2.468.983)
- Pagos de intereses		(5.277.741)	(2.470.988)
- Cobros de intereses		-	2.005
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		20.735.397	32.316.873
Pagos por inversiones:		(1.669.003)	(1.573.756)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(349.352)
- Inversiones inmobiliarias	5	(1.669.003)	(1.224.404)
Cobros por desinversiones		22.404.400	33.890.629
- Empresas del grupo y asociadas		-	198.539
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	22.404.400	33.633.090
- Otros activos financieros		-	59.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(8.694.986)	(24.606.352)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(8.694.986)	(24.606.352)
- Amortización Deudas con Accionista (-)	10	(11.660.858)	(25.168.449)
- Disposición Deudas con Accionista (+)		2.965.872	562.097
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		6.439.805	4.063.109
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	2.977.834	2.123.956
Efectivo o equivalentes al final del periodo		9.417.639	6.187.065

(*) 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 2019



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 2019.

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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (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 aquellas 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.

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo y formuló cuentas anuales consolidadas en el ejercicio 2018 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 consolidadas del ejercicio 2018 de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. fueron formuladas el 29 de marzo de 2019.

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 del Grupo 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 el Grupo, 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 cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan:

- 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).

A fecha actual, tal y como se indica en la Nota 9, el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante continúa siendo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. En noviembre de 2017 se dio cumplimiento al requisito de difusión de acciones estipulado En la Circular del MAB 09/2017 del segmento SOCIMI en el plazo establecido al respecto. Los Administradores de la Sociedad Dominante tienen puestas a disposición del proveedor de liquidez 27.778 euros en acciones de la Sociedad Dominante (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 Ley de SOCIMIs, 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 2018 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 en la sociedad dependiente.

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 2019 es la siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante	Euros					
		Coste Neto de la Sociedad Dominante	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Pérdidas del Ejercicio
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	703.725	71.140	632.585	1.086	(423.169)	(136.371)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	887.010	89.974	797.036	1.726	(341.143)	(316.362)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	867.715	87.697	780.018	1.022	(290.555)	(328.136)

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 2019 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 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 2019 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 2019.

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 2019 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 2019 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 de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4)
- El cálculo de determinadas provisiones y contingencias (véase Nota 4.7)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019, 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 2019 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 2019 las correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018. 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 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de junio de 2019 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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, junto con el mobiliario afecto, 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.

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 2019, los Administradores no han procedido a solicitar una actualización de la tasación que realizaron valoradores externos al cierre del ejercicio 2018, dado que del análisis realizado al 30 de junio de 2019 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 2018.

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 las variables analizadas no han tenido una evolución a la baja en el primer semestre de 2019, no existen indicios de deterioro sobre el valor de los activos inmobiliarios que posee el Grupo al 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2019, el deterioro acumulado por inmueble de las inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta es el siguiente (en euros):

	Activos no corrientes mantenidos para la venta	Inversiones Inmobiliarias	30.06.2019	31.12.2018
Andrés Mellado 80	-	1.428.501	1.428.501	1.428.501
Fernández de la Hoz 36	-	-	-	3.366
General Martínez Campos 19	-	61.039	61.039	88.014
Goya 104	-	27.222	27.222	27.223
Guzmán el Bueno 28	12.444	21.640	34.084	34.084
Libertad 20	-	323.098	323.098	451.269
Juan de Herrera 3	-	30.978	30.978	30.978
Sancho Dávila 8	3.403	-	3.403	3.403
Eustaquio Rodríguez 8	103.637	-	103.637	103.637
Manzana 14	-	107.616	107.616	107.616
Reyes 5	-	22.815	22.815	22.814
TOTAL (Notas 5 y 6)	119.484	2.022.909	2.142.393	2.300.905

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 2019 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 2019 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 6).

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 periodo 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:

- a) Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) 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.

- c) 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 y las fianzas entregadas, se valoran por su valor nominal, el cual no difiere significativamente del 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.

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.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo dispone de una provisión por este concepto por importe de 10.609 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2018).

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.

4.5 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.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014 y con efectos a partir del 16 de septiembre de 2014, fecha de inicio de su actividad, tanto de la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes del Grupo, comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad Dominante y sus dependientes cumplieran con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades disponían de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016 en el caso del Grupo Al Breck.

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, al 30 de junio de 2019 existen contratos de compraventa pendientes de escriturar con anticipos a cuenta entregados por los compradores en concepto de arras penitenciaras por importe de 1.353.054 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 2019, 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 en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos cuyo valor contable se va a recuperar a través de la venta y no de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta sea altamente probable y el activo esté disponible para la venta inmediata en su estado actual y se estime que se vaya a cumplir dentro del plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran al menor importe entre su valor en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Mientras un activo se clasifique como no corriente mantenido para la venta, no se amortizará, debiendo dotarse las oportunas correcciones valorativas por deterioro de ese activo siempre y cuando proceda registrarlas.

Los pasivos vinculados a los activos citados anteriormente se clasifican en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la 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; entendiéndose 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 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

30 de junio de 2019

	Saldo 31.12.2018	Adiciones / Dotaciones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo 30.06.2019
Coste:				
Terrenos	34.356.996	-	(15.133.506)	19.223.490
Construcciones	20.950.598	1.247.561	(9.529.286)	12.668.873
Mobiliario	177.108	421.442	(72.653)	525.897
Total coste	55.484.702	1.669.003	(24.735.445)	32.418.260
Amortizaciones:				
Construcciones	(1.413.157)	(188.696)	719.075	(882.778)
Mobiliario	(5.650)	(11.579)	1.779	(15.450)
Total Amortización acumulada	(1.418.807)	(200.275)	720.854	(898.228)
Deterioros en construcciones	(2.300.905)	-	277.996	(2.022.909)
Neto inversiones inmobiliarias	51.764.990	1.468.728	(23.736.595)	29.497.123

Ejercicio 2018

	Saldo 31.12.2017	Adiciones / Dotaciones	Reversiones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Trasposos desde activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo 31.12.2018
Coste:						
Terrenos	53.809.497	1.327.621	-	(21.449.989)	669.867	34.356.996
Construcciones	29.370.762	3.873.652	-	(12.838.936)	545.120	20.950.598
Derechos de uso (Nota 15)	1.086.273	-	(1.086.273)	-	-	-
Mobiliario	-	211.211	-	(34.103)	-	177.108
Total coste	84.266.532	5.412.484	(1.086.273)	(34.323.028)	1.214.987	55.484.702
Amortizaciones:						
Construcciones	(1.797.780)	(527.382)	-	945.973	(33.968)	(1.413.157)
Derechos de uso (Nota 15)	(924.108)	(162.165)	1.086.273	-	-	-
Mobiliario	-	(5.670)	-	20	-	(5.650)
Total Amortización acumulada	(2.721.888)	(695.217)	1.086.273	945.993	(33.968)	(1.418.807)
Deterioros en construcciones	(1.207.894)	(1.670.860)	302.471	275.378	-	(2.300.905)
Neto inversiones inmobiliarias	80.336.750	3.046.407	302.471	(33.101.657)	1.181.019	51.764.990

Las adiciones del primer semestre del ejercicio 2019 se corresponden en su totalidad con las mejoras llevadas a cabo en ciertos edificios de acuerdo con el plan de inversiones del Grupo, por importe de 1.669.003 euros (2.066.732 euros en 2018). En este sentido, el Grupo tiene entregados 143.557 euros (317.790 euros en 2018) en concepto de anticipos a proveedores por remodelaciones que se encuentran en curso en otra serie de inmuebles, los cuales están registrados dentro del epígrafe de "Existencias" del balance consolidado intermedio adjunto. Adicionalmente, se ha comprado mobiliario por importe de 421.442 euros (211.211 euros en 2018) en varios inmuebles destinados a su alquiler.

Por su parte, en el ejercicio 2018 se adquirieron cinco viviendas, tres trasteros y un garaje de las promociones de Andrés Mellado 80, Manzana 14 y Eustaquio Rodríguez 8, por un importe total de 3.134.541 euros. Asimismo, las reversiones del ejercicio 2018 se correspondieron con la extinción automática de derechos de superficie sobre el inmueble compuesto por 62 viviendas de Protección Oficial y sus 62 plazas de garaje anexas situadas en la parcela H6 del polígono "La Zarzuela" de Torrejón de Ardoz, que el Grupo explotó hasta agosto de 2018 en régimen de concesión mediante un contrato de arrendamiento. La fianza depositada a favor del

Ayuntamiento de Torrejón, la cual se encuentra registrada en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Otros activos financieros" del balance consolidado intermedio adjunto, ha sido cobrada en agosto del ejercicio 2019.

Los traspasos realizados al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", cuyo valor neto contable asciende a 23.736.595 euros (33.101.657 euros en 2018) se corresponden con un conjunto de 50 viviendas, 3 zonas deportivas, 25 trasteros, 51 plazas de garaje y 1 oficina (90 viviendas, 40 trasteros, 1 zona deportiva y 108 plazas de garaje en 2018), una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos (véase Nota 7). Los inmuebles traspasados a este epígrafe tenían registrado un deterioro acumulado por importe de 277.996 euros (275.378 euros en 2018).

Adicionalmente, los traspasos realizados en el ejercicio 2018 desde el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 1.181.019 euros, se correspondieron con 5 viviendas junto con sus trasteros que no fueron vendidas en el plazo de 12 meses como se preveía inicialmente en el momento de su clasificación.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo estimado en función de las últimas valoraciones realizadas por tasadores independientes asciende a 33.277.001 euros (70.518.092 euros a 31 de diciembre de 2018).

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye al cierre del primer semestre del ejercicio 2019, de la siguiente manera:

	30.06.2019		31.12.2018	
	Metros cuadrados	Porcentaje de Ocupación	Metros cuadrados	Porcentaje de Ocupación
Viviendas	7.984	43%	15.814	31%
Plaza de Garaje	1.674	49%	3.101	51%
Trasteros	151	29%	324	17%
Locales	1.968	71%	1.573	73%
Oficinas	302	100%	1.013	82%
Total	12.079	49%	21.856	39%

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 9.1.

Al cierre del ejercicio 2018 no existían elementos totalmente amortizados ni restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2019 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 2019 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.

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

A 30 de junio de 2019, el Grupo presenta un paquete de inmuebles por un importe conjunto de 8.708.817 euros, 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 adjunto en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, es el siguiente (en euros):



	Saldo 31.12.2018	Trasposos desde Inversiones Inmobiliarias	Bajas/Ventas	Saldo 30.06.2019
Total Coste	-	24.735.445	(15.645.077)	9.090.368
Total Amortización Acumulada	-	(720.854)	458.787	(262.067)
Total deterioro	-	(277.996)	158.512	(119.484)
Neto Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	23.736.595	(15.027.778)	8.708.817

Los pasivos vinculados a los activos anteriores ascienden a un importe de 4.671.947 euros (véase Nota 10.1) y se encuentran registrados en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance intermedio consolidado adjunto.

El valor de mercado de los inmuebles que se mantienen registrados en este epígrafe del balance consolidado intermedio adjunto, de acuerdo con la última tasación disponible a cierre de 2018, asciende a 11.890.008 euros, a 30 de junio de 2019. El detalle de dichos activos por tipología y uso al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	30.06.2019	
	Metros cuadrados	Porcentaje de Ocupación
Viviendas	2.780	24%
Plaza de Garaje	715	0%
Trasteros	61	30%
Oficinas	182	0%
Total	3.738	19%

Las bajas del periodo finalizado el 30 de junio de 2019 se corresponden con un conjunto de 26 viviendas, 28 plazas de garaje y una zona deportiva 17 trasteros, cuyo precio de venta conjunto ha ascendido a 22.404.000 euros (33.633.090 euros a 30 de junio de 2018), lo que ha supuesto un beneficio de 7.376.223 euros (14.915.018 euros a 30 de junio de 2018), que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia adjunta.

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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):

Cuotas Mínimas	30.06.2019	31.12.2018
Menos de un año	272.862	149.234
Entre uno y cinco años	100.742	190.337
Más de cinco años	-	54.538
Total	373.604	394.109

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.

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.

No obstante a lo anterior, en cumplimiento de los requisitos estipulados por el MAB destinados a ofrecer liquidez a los titulares de las acciones del Grupo, el accionista titular del 93,06% de las acciones de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A., Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. (accionista de referencia – véase Nota 9), puso a disposición del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.) 150.000 euros con motivo del contrato que el accionista de referencia tiene suscrito con el intermediario financiero que actúa como proveedor de liquidez de la Sociedad Dominante.

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 5.000.000 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	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 en el momento de su incorporación, 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 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 Dominante, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Adicionalmente, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. puso a disposición del proveedor de liquidez 27.778 acciones 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 designó 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 (Nota 8).

Por último, cabe indicar que a 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018 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 5%.

A fecha de formulación de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, el porcentaje de participación del Accionista Mayoritario, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l., ha pasado a ser 92.99% y las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez han disminuido a 24.365 euros, en virtud de los movimientos accionariales acontecidos entre el 30 de junio de 2019 y la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados adjuntos.

9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo 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.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos del Grupo no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 30 de junio de 2019 la reserva legal asciende a 949.844 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 2019 es el siguiente (en euros):

	30.06.2019	31.12.2018
Otras reservas	(910)	(910)
Reserva legal	949.844	231.108
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.128.644)	(4.128.644)
Total	(3.179.710)	(3.898.446)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas al 30 de junio de 2019 es el siguiente (en euros):

Sociedad	30.06.2019	31.12.2018
Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(422.083)	(148.737)
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U.	(339.417)	(94.942)
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	(289.533)	(62.692)
Total	(1.051.033)	(306.371)

10. Pasivos financieros

10.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle del saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con empresas del Grupo a largo plazo", "Deudas a largo plazo", y "Deudas con empresas del Grupo a corto plazo" a 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio 2018, es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	30.06.2019				31.12.2018		
	Deudas con Empresas del Grupo	Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	Deudas a largo y corto plazo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo y corto plazo	Total
Débitos y partidas a pagar	12.919.284	4.671.947	-	17.584.231	25.993.121	-	25.993.121
Dividendo pendiente de pago	-	-	6.468.625	6.468.625	-	-	-
Intereses devengados y no pagados	2.371.943	-	-	2.371.943	3.347.752	-	3.347.752
Fianzas y depósitos	-	-	148.926	148.926	-	261.267	261.267
Total	15.284.227	4.671.947	6.617.551	26.573.725	29.340.873	261.267	29.602.140

Las Deudas con empresas del Grupo del cuadro anterior, se corresponden por un lado con el saldo dispuesto al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 junto con los intereses devengados y no pagados de un Profit Participating Loan firmado el 10 de diciembre de 2014 entre el Grupo y Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., por un importe hasta un máximo de 97 millones de euros; y por otro lado, con el saldo dispuesto por importe de 60.000 euros de las líneas de circulante firmadas en 2016 también con esta sociedad (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l.).

Por su parte, el saldo del epígrafe "Dividendo pendiente de pago" se corresponde con el importe aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo en el mes de junio de 2019 (véase Nota 13.2) por un importe bruto de 6.468.625 euros.

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 contemplando 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 este sentido, en los seis primeros meses del ejercicio 2019, el Grupo ha procedido a provisionar un interés variable estimado de 4.091.312 euros (8.300.000 euros en los primeros seis meses de 2018).

Consecuentemente, los intereses fijos y variables devengados por los préstamos anteriores en los primeros seis meses de 2019, ascienden a 4.301.383 euros (8.774.669 euros en los primeros seis meses de 2018), que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia adjunta (véase Nota 12.3). El detalle es el siguiente (en euros):

	30.06.2019	30.06.2018
Interés tipo fijo PPLs	210.071	474.668
Interés tipo variable PPLs	4.091.312	8.300.000
Total	4.301.383	8.774.668

El importe pendiente de los citados préstamos a 30 de junio de 2019 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 662.677 euros al 30 de junio de 2019 (948.773 euros al 31 de diciembre de 2018). El importe imputado al resultado del ejercicio, siguiendo el método del tipo interés efectivo de dichos gastos, ha ascendido a 286.097 euros al 30 de junio de 2019 (189.853 euros al 31 de diciembre de 2018) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante los primeros seis meses de 2019 el Grupo ha realizado devoluciones de principal de estos préstamos por importe de 8.694.987 euros (39.457.063 euros durante el ejercicio 2018). En cuanto a las disposiciones, estas han ascendido a 2.965.872 euros (1.135.604 euros en el ejercicio 2018). Los fondos obtenidos se han destinado fundamentalmente para la financiación de las mejoras realizadas en los inmuebles de algunas promociones (véase Nota 6).

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 80 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. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los importes dispuestos y pendientes de devolución de las citadas líneas de circulante ascienden a 60.000 euros. Dichos contratos devengan un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 9 años. A 30 de Junio de 2019 únicamente permanece vigente el correspondiente a Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodriguez 8, S.L.U.

Los intereses devengados durante los primeros seis meses del ejercicio 2019 por las líneas de crédito ascienden a 149 euros (2.657 euros en los primeros seis meses de 2018), 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	31.12.2018
Fianzas	82.629	128.899
Garantías adicionales	66.297	132.368
Total	148.926	261.267

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 realizados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U) vigente, 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.

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 10.609 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 5.4.1.
- 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 mayoritario.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el Accionista mayoritario y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses. Asimismo, entienden que la calidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6 y en el Anexo I, junto con el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos, permiten que el riesgo de liquidez esté razonablemente asegurado.

- 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 período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Notas 1) pasaron a ser obligatorios. Entre las obligaciones que las sociedades del Grupo deben cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como, la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas

anuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (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.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 15).

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. En este sentido, los Administradores han llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que aquellos requisitos que deben cumplirse de manera continua durante el año se cumplían a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2019.

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 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es la siguiente (en euros):

	30.06.2019		31.12.2018	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	16.645	9.144	13.400	3.825
Por IVA	707	29.003	480	24.321
Total	17.352	38.147	13.880	28.146

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 2019, 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 2019 y 2018 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	30.06.2019	30.06.2018
Ingresos por alquileres	533.377	1.330.079
Otros ingresos	33.255	13.127

Total	566.632	1.343.206
--------------	----------------	------------------

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 2019 y al 30 de junio de 2018 es como sigue (en euros):

	30.06.2019	30.06.2018
Reparaciones y Conservación	(668.590)	(420.884)
Gastos de Comunidad	(139.460)	(264.737)
Servicios de Profesionales Independientes	(1.369.806)	(1.515.737)
Primas de Seguros	(11.676)	(1.545)
Suministros	(65.928)	(80.230)
Servicios Bancarios y similares	(57.674)	(26.441)
Tributos	(334.820)	(401.902)
Otras pérdidas de gestión corriente	(15.252)	-
Otros	(2.645)	-
Total	(2.665.851)	(2.711.476)

Las principales variaciones respecto a la situación a junio de 2018 provienen de los siguientes epígrafes:

- 1- "Reparaciones y conservación": Con motivo de las mejoras llevadas a cabo en los inmuebles (Nota 6) 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": Dentro de este grupo de gastos, los principales se corresponden por un lado con las comisiones por comercialización de ventas de los inmuebles, y por otro con los honorarios devengados durante los seis primeros meses del ejercicio 2019, por importe de 278.638 euros (461.058 en los seis primeros meses de 2018) facturados por la sociedad Rialto Capital Management Spain, S.L. en concepto de gestión de los activos (véase Nota 13.1). El resto de gastos que se encuentran dentro de esta partida, se corresponden fundamentalmente con honorarios de tasadores, auditores y notarías.
- 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.

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 2019 y 2018, expresado en euros:

	30.06.2019	30.06.2018
Ingresos Financieros	-	21
Ingresos Financieros con partes vinculadas	-	1.984
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas (PPL) (Nota 10.1)	(4.301.383)	(8.774.668)
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas (IBL)	(149)	(2.657)
(-) Gastos de amortización de la deuda con Grupo (Nota 10.1)	(286.097)	(11.335)
Resultado Financiero	(4.587.629)	(8.786.655)

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 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	30.06.2019		30.06.2018	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios de gestión (Nota 12.2)	-	278.638	-	(461.058)
Ingresos financieros (Nota 12.3)	-	-	1.984	-
Gastos financieros (Nota 12.3)	(496.317)	-	(488.660)	-
Interés variable PPLs (Nota 12.3)	(4.091.312)	-	(8.300.000)	-

A 30 de junio de 2019, 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 intermedia por importe de 4.301.532 euros, de los cuales 4.091.312 euros se corresponden con intereses y 286.097 euros con los gastos de formalización de deuda imputados en el periodo.

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: se renueva tácitamente.
- 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 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (en euros):

	30.06.2019			31.12.2018	
	Accionistas minoritarios	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.
Préstamos recibidos (Nota 10.1)	-	(17.584.231)	-	(25.993.121)	-
Dividendo activo a pagar (Nota 4 y 10.1)	(451.472)	(6.017.153)	-	-	-
Intereses de préstamos (Nota 10.1)	-	(2.371.943)	-	(3.347.752)	-
Gestión de Activos	-	-	46.440	-	(53.551)

La rúbrica "Dividendo activo a pagar" del cuadro anterior, se corresponde con el importe aprobado en concepto de dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 de la Sociedad Dominante del Grupo a favor de Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. (véase Nota 10.1).

14. Otra información

14.1 Personal

El Grupo durante los primeros seis meses del periodo finalizado el 30 de junio de 2019 no ha tenido ningún trabajador.

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 2018 y hasta el 30 de junio de 2019, 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 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 28 viviendas, 8 trasteros y 23 plazas de garaje, por importe de 14.618.500 euros. Dichas ventas se han realizado con un beneficio estimado sobre su valor neto contable de 3.830.158 euros.

Adicionalmente, en julio de 2019 se ha hecho efectivo el pago íntegro del dividendo aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo, dentro del periodo legalmente establecido, correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2018.

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 - Agosto y Diciembre 2018	21	6	-	21	-	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	5
General Mtnez. Campos 17	Madrid	10/12/2014	3	1	1	4	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	5
Goya 110	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	8
Pío XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	1
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	1	1	-	1	-	1
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	2	-	1	-	2	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	2
Palos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	1
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	5	-	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	2	1	-	2	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	5
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-	2
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014 - Septiembre 2018	15	-	-	-	-	18
Manzana 14	Madrid	10/12/2014 - Enero 2018	17	-	-	-	-	32
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	13	2	-	-	-	-
TOTALES			98	12	2	37	2	80

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2019

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 2019 son los correspondientes al Grupo RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes. Se han recogido en 30 hojas numeradas de la 1 a la 30, todas ellas firmadas 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 Arespacochaga

Madrid, a 25 de octubre de 2019

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.

BALANCE CONSOLIDADO INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2019

(Euros)

ACTIVO	30.06.2019 (*)	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2019 (*)	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE	23.752.698	43.906.054	PATRIMONIO NETO	21.855.938	26.536.964
Inversiones inmobiliarias-	21.212.922	41.219.260	FONDOS PROPIOS-	21.855.938	26.536.964
Terrenos y construcciones	21.020.500	41.072.999	Capital	5.333.887	5.333.887
Otro inmovilizado material	192.422	146.261	Prima de emisión	17.914.162	17.914.162
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	2.458.450	2.458.450	Reservas	948.935	230.199
Instrumentos de patrimonio	2.458.450	2.458.450	Resultado de ejercicios anteriores	(4.128.645)	(4.128.645)
Créditos a empresas	-	-	Resultado del ejercicio	1.787.599	7.187.361
Inversiones financieras a largo plazo-	81.326	228.344			
Otros activos financieros	81.326	228.344			
			PASIVO NO CORRIENTE	5.527.874	17.503.632
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	5.490.560	17.466.318
			Deudas a largo plazo-	37.314	37.314
			Otros pasivos financieros	37.314	37.314
ACTIVO CORRIENTE	14.287.361	3.484.314	PASIVO CORRIENTE	10.656.247	3.349.772
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.210.372	-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1.348.607	-
Existencias	91.071	269.501	Deudas a corto plazo-	99.992	174.435
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	102.991	122.481	Otros pasivos financieros	99.992	174.435
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	15.539	29.566	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	7.764.750	2.874.432
Deudores varios	87.102	92.781	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	1.442.898	300.905
Otros créditos con las Administraciones Públicas	350	134	Proveedores	223.861	58.181
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	244.326	244.326	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	36.278	43.662
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.882.927	2.848.006	Acreedores por prestaciones de servicios	211.259	165.714
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.446	23.112
			Anticipos de clientes	958.054	10.236
TOTAL ACTIVO	38.040.059	47.390.368	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.040.059	47.390.368

(*) Cifras no auditadas

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Euros)

	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	488.860	1.131.437
Otros gastos de explotación	(1.940.320)	(2.381.181)
Amortización del inmovilizado	(152.033)	(400.288)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	7.376.223	14.915.028
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.772.730	13.264.996
Ingresos financieros		1.585
Gastos financieros	(3.985.131)	(8.727.099)
RESULTADO FINANCIERO	(3.985.131)	(8.725.514)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.787.599	4.539.482
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO SEIS PRIMEROS MESES	1.787.599	4.539.482

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