



Madrid, 27 de abril de 2017

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Al Breck**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (el "**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 siguientes información financiera correspondiente al año 2016:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Asimismo, dicha documentación se encuentra a disposición de los accionistas e inversores en la página web de la sociedad (www.albreck-socimi.com).

Lo que se comunica a los efectos oportunos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Juan Cueto', is written over the printed name of the representative.

Rialto Capital Management Spain, S.L.
Consejero Delegado
Representada por D. Juan Cueto

**RREF II Al Breck Socimi, S.A.
(Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión Consolidado, junto con
el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de RREF II Al Breck Socimi, S.A.U.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1 y 9.1 de la memoria consolidada adjunta en las que se indica que en el mes de noviembre de 2016 las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), si bien, a la fecha actual, Al Breck Luxembourg, S.à.r.l. continúa siendo el Accionista Único de la Sociedad Dominante. En este sentido, los administradores de RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. han puesto a disposición del proveedor de liquidez 398.149 acciones, que representan el 7,46% del capital social de RREF II Al Breck Socimi, S.A.U., con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez establecidos en la Circular 14/2016 del MAB. La efectiva difusión de las acciones correspondientes deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación al mercado. A este respecto, tal y como se menciona en las citadas Notas, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el requisito de difusión se cumplirá dentro del plazo establecido en la citada Circular del MAB, el cual finaliza el próximo 30 de noviembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes.

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


Raquel Martínez Armendariz
14 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29916
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

**RREF II AL BRECK
SOCIMI, S.A.(Sociedad
Unipersonal) y Sociedades
Dependientes**

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de
2016 e Informe de Gestión

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015(*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015(*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-	9		
Terrenos	6	87.436.121	86.789.534	Capital		21.052.008	16.536.389
Construcciones		87.109.482	88.537.385	Prima de emisión		5.333.887	5.060.000
Inversiones financieras a largo plazo-	10	59.074.626	58.074.626	Reservas de la Sociedad Dominante		17.911.162	16.038.036
Otros activos financieros		29.034.856	28.462.759	Resultado consolidado del ejercicio		(4.479.922)	(467.121)
		326.639	232.149	PASIVO NO CORRIENTE		2.365.606	(4.043.817)
		326.639	232.149	Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	10	66.831.000	70.676.759
				Deudas a largo plazo-	10	85.858.435	69.881.391
				Otros pasivos financieros		872.565	795.368
ACTIVO CORRIENTE						872.565	795.368
Existencias-		1.297.880	1.741.243	PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	12	26.253	3.817	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10	850.983	1.287.629
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		94.216	146.205	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	12	55.016	9.634
Deudores		77.580	86.051	Proveedores		795.977	1.287.995
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	16.231	59.616	Proveedores, empresas vinculadas	14,1	53.086	86.036
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo		405	538	Acreedores por prestaciones de servicios		366.797	788.960
Otros activos financieros	14,2	150.000	68.027	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	281.322	335.447
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		150.000	68.027	Anticipos de clientes		45.475	51.567
Tesorería	8	1.024.411	1.523.194	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		47.295	25.985
		1.024.411	1.523.194			88.734.001	88.510.777
TOTAL ACTIVO		88.734.001	88.510.777				

(*) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

**RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/12/2016	Ejercicio 31/12/2015 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	4.488.104	2.789.046
Gastos de personal	14.1	(4.122)	-
Otros gastos de explotación	12.2	(2.286.810)	(1.831.046)
Amortización del inmovilizado	6	(939.700)	(704.732)
Exceso de Provisiones	12.3	788.961	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	6	1.511.797	(3.435.653)
Otros resultados		11.226	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.569.456	(3.182.385)
Ingresos financieros	12.4	1.665	843
Gastos financieros con empresas vinculadas	12.4	(1.205.515)	(862.275)
RESULTADO FINANCIERO		(1.203.850)	(861.432)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.365.606	(4.043.817)
Impuestos sobre beneficios	11.3	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.365.606	(4.043.817)

(*) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2016

**RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)
y Sociedades Dependientes**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Ejercicio 31/12/2016	Ejercicio 31/12/2015 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.365.606	(4.043.817)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.365.606	(4.043.817)

(*) Ejercicio de nueve meses

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante		Resultado consolidado del ejercicio TOTAL
			Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores	
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 (*)	60.000	-	(2.527)	-	(457.830)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas:	5.000.000	16.038.036	-	-	21.038.036
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015 (*)	-	-	(464.594)	(50.709)	515.303
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (**)	5.060.000	16.038.036	(2.527)	(464.594)	16.536.389
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	273.887	1.876.126	-	-	2.365.606
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (**)	-	-	(4.012.801)	(31.016)	4.043.817
SALDO FINAL DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.887	17.914.162	(2.527)	(4.477.395)	21.052.008

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

(**) Ejercicio de nueve meses

Las notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integralmente del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2016

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/12/2016	Ejercicio 31/12/2015 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.411.926	743.217
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.365.606	(4.043.817)
Ajustes al resultado:		(86.248)	5.001.817
- Amortización del inmovilizado	6	939.700	704.732
- Correcciones valorativas por deterioros	5.2 y 6	(1.511.797)	3.435.653
- Variación de provisiones	12.3	(788.961)	-
- Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12.2	70.960	-
- Gastos financieros	12.4	1.205.515	862.275
- Ingresos financieros	12.4	(1.665)	(843)
Cambios en el capital corriente:		170.563	911.554
- Existencias		(25.436)	(3.817)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(100.944)	55.906
- Acreedores y otras cuentas a pagar		296.943	859.465
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.037.995)	(1.126.337)
- Pagos de intereses	10.1	(1.039.660)	(1.127.180)
- Cobros de intereses		1.665	843
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(17.293)	(13.896)
Pagos por inversiones:		(94.490)	(13.896)
- Inversiones inmobiliarias	6	-	(2.548)
- Otros activos financieros	10	(94.490)	(11.348)
Cobros por inversiones:		77.197	-
- Otros activos financieros	10	77.197	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.893.416)	(76.053)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.893.416)	(76.053)
<i>Emisión:</i>			
Otras deudas (+)	10	-	199.588
<i>Devolución y amortización:</i>			
Deudas con Accionista Único (-)	10	(1.893.416)	(275.641)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(498.783)	653.268
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.523.194	869.926
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.024.411	1.523.194

(*) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2016.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad del Grupo

RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.(Sociedad Unipersonal) 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 del Grupo es RREF II Al Breck SOCIMI, S.A., sociedad constituida en Madrid con fecha 16 de Septiembre de 2014. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, C/ Carrera de San Jerónimo 17, 2B y la Sociedad dominante deposita sus cuentas anuales consolidadas e individuales en el Registro Mercantil de Madrid. Siendo el euro la moneda funcional del Grupo.

Con fecha 10 de diciembre de 2014 las Sociedades adquirieron a Segurfondo Inversión F.I.I. (en liquidación) los inmuebles descritos en la nota 6 de esta memoria consolidada.

El 3 de diciembre de 2014 las sociedades pertenecientes al Grupo protocolizaron respectivamente sus acuerdos de acogimiento al Régimen de SOCIMI y modificación de objeto social y política de dividendos, quedando su objeto social definido como sigue de acuerdo con sus estatutos:

El objeto social de la Sociedad Dominante comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo 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. Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

Desde que su Accionista Único adoptara tal decisión el pasado 3 de julio de 2015, el ejercicio social de las Sociedades del Grupo comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. En consecuencia el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es un ejercicio de 12 meses, mientras el ejercicio anterior comparativo, 2015 fue un ejercicio de 9 meses (véase Nota 3.5).

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. (véase Nota 9) tras la adquisición de sus acciones mediante escritura pública de compraventa el 20 de Noviembre de 2014.

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades dentro del Grupo Al Breck, cuya Sociedad Dominante última es Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. Estas Cuentas Anuales Consolidadas, han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.

Régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes detalladas 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), son las siguientes:

- Al breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 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 (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 Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes anteriormente listadas pertenecen al Grupo Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. 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, pudiéndose 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 las sociedades deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

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

- Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- Obligación de distribución del resultado:

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

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 30 de noviembre de 2016 (véase nota 9).

A fecha actual, tal y como se indica en la Nota 9.1, el Accionista único de la Sociedad Dominante continua siendo Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l., si bien, para cumplir con el requisito de difusión de acciones y liquidez estipulado en la Circular del MAB 14/2016 del segmento SOCIMI en el plazo legalmente establecido, los Administradores de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. tienen puestas a disposición del proveedor de liquidez 398.149 acciones de las sociedad, 7,46% del capital social (6,94 para difusión y 0,52% para el proveedor de liquidez).

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.

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.

El incumplimiento posterior de alguna de las condiciones anteriores supondrá que las sociedades del Grupo pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplen los requisitos establecidos en mencionada ley.

2. Consolidación

2.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

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

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

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

Homogeneización de principios contables

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

2.2 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros				
			Coste Neto de la Sociedad Dominante	Capital	Prima de emisión y Otras Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Beneficios /(Pérdidas) del Ejercicio
	Directa	Indirecta					
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.062	(60.457)	16.077
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	-	887.010	89.974	796.486	(10.443)	22.785
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	-	867.715	87.697	779.473	(10.825)	15.665

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo 17, 2ºB 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.

Al cierre del ejercicio el 100% de las acciones de todas las sociedades pertenecen a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) tras su adquisición el pasado 28 de Noviembre de 2014.

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 Blackburn, 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 pasado 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 es 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 pasado 16 de Abril 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 86.974 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 es 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 pasado 16 de Abril 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 las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formulado por el Consejo de Administración 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

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas 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 y de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los administradores de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U (sociedad dominante) en su reunión de fecha 31 de marzo de 2016, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin alguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único el 23 de junio de 2016.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad Dominante 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 5.1)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.2 y 5.4).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4)
- El cálculo de determinadas provisiones y contingencias (véase Nota 5.7)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, 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 aplicable al Grupo, se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado además de las cifras del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016 las correspondientes al ejercicio anterior que fue de nueve meses. Este debe tenerse en consideración para cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales individuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de nueve meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

4. Distribución del resultado

La propuesta de reparto de los beneficios obtenidos por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2016 por importe de 2.311.080 euros, propuesta por los administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación del Accionista Único, es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	2.311.080
Aplicación:	
A reserva legal	231.108
A dividendos	1.663.977
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	415.995
Total	2.311.080

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma descrita en la Nota 1 de esta memoria.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U	16.077	(29.884)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	15.665	(404)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	22.784	(728)
RREF II Al Breck Socimi, S.L.U	2.311.080	(4.012.801)
Total	2.365.606	(4.043.817)

(*) Ejercicio de nueve meses

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.2.

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

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

Los derechos reales se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.2.

La Sociedad amortiza los derechos reales siguiendo el método lineal, desde el momento de adquisición del derecho de uso 10 de diciembre de 2014 hasta el momento de la reversión del mismo 22 de agosto de 2018.

5.2 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.

El cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base a en la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation - Professional Standards".

El valor de mercado se ha obtenido por los siguientes métodos:

- Método de comparación, en los casos en los que exista un mercado representativo de los inmuebles comparables y que se pueda disponer de datos sobre transacciones u ofertas que permitan realizar su homogeneización.
- Método de actualización, que consiste en obtener el valor de los inmuebles en función de su capacidad para generar rentas. Las rentas utilizadas serán las obtenidas en el mercado para inmuebles similares, y de cuyas rentas se tiene conocimiento de su importe, bien por haberse realizado recientemente la cesión en alquiler, o bien porque se encuentre en oferta de renta, que será corregida en función de la posible y posterior negociación. Para su utilización es necesario que exista un mercado de alquileres representativo de los comparables, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración y que el inmueble pueda producir rentas y existan suficientes muestras comparables para la estimación de las mismas.

Las hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo al uso valorado y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados. La tasa de descuento aplicada es del 4,50%.
- "Net Initial Yield": resultado de dividir el NOI ("Net Operating Income") del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual. El "Net Initial Yield" aplicado se sitúa en un rango del 3,19%-6,20%.

- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": Para determinar la rentabilidad del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de este último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida aplicada ha sido determinada de acuerdo con esta renta de salida sobre el valor bruto de cada activo y corregida con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de determinadas rentabilidades en transacciones de inmuebles comparables en el actual mercado. La rentabilidad de salida aplicada se sitúa en un rango del 3,78%-7.05%.
- Coste de adquisición: son los costes que se asume que pagaría el potencial comprador del activo. Éstos incluyen tanto el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, honorarios legales, costes relacionados con notaría y registro, Due Dilligence y honorarios de los agentes correspondientes. El coste de adquisición aplicado es del 0%.
- Coste de venta: incluyen los costes estimados futuros de la venta en el año 10 del flujo de caja, que supondría poner el activo en venta mediante un proceso de venta profesionalizado. El coste de venta aplicado se sitúa en un rango del 1,50%-3,34%.
- "Management fee": incluye los costes relacionados con la gestión del propio activo. Se asume una gestión externa de los mismos, sobre todo en el caso de activos con un elevado número de contratos de alquiler. Se estima en el del 3% de los ingresos brutos por rentas estimadas.
- Coste de alquiler o "Reletting Fee": son los costes asumidos para el re alquiler de las unidades vacías que incluya el inmueble y se suele basar en la información de mercado. El coste de alquiler aplicado es del 0%.

Tras la valoración efectuada a 30 de Noviembre de 2016, por un valorador experto independiente, se encuentran registrados deterioros en los siguientes activos (Véase Nota 6):

	31/12/2016
Andrés Mellado 30	236.204
Esperanza 10	15.575
Fernández de la Hoz 36	6.326
General Martínez Campos 17	280.779
Guzmán el Bueno 28	21.282
Libertad 20	1.301.934
Manzana 14	13.428
Reyes 5	48.328
Total (Nota 6)	1.923.856

5.3 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 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 venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) 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.
- c) 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.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, que generalmente coincide con el precio de adquisición o el valor nominal del efectivo desembolsado, más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo dispone de una provisión por este concepto de 63.432 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2015), habiendo reconocido 7.528 euros de pérdida como cuentas por cobrar que los administradores han estimado como no recuperables.

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

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

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

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales consolidadas. 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 adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.4.2 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.

5.5 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 recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son

objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014 y con efectos a partir del 16 de septiembre de 2014 tanto la Sociedad dominante como las sociedades participadas del Grupo, comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su 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 2014/2015 y 2015 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016. A 31 de diciembre de 2016 la sociedad cumplió con todos sus compromisos y el pasado 30 de Noviembre de 2016 inició su cotización en el MAB (véase nota 9).

5.6 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.

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".

5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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 la fecha de cierre del ejercicio, 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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.11 Estado de flujos de efectivo

El Estado de flujos de efectivo 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.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado en el ejercicio, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2016

	Saldo 31/12/2015	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Saldo 31/12/2016
Coste:				
Terrenos	58.074.626	-	-	58.074.626
Construcciones	31.803.986	-	-	31.803.986
Derechos de uso	1.086.274	-	-	1.086.274
Total coste	90.964.886	-	-	90.964.886
Amortizaciones:				
Construcciones	(672.612)	(637.265)	-	(1.309.877)
Derechos de uso	(319.236)	(302.435)	-	(621.671)
Total Amortización acumulada	(991.848)	(939.700)	-	(1.931.548)
Deterioros en construcciones	(3.435.653)	(227.096)	1.738.893	(1.923.856)
Total inversiones inmobiliarias	86.537.385	(1.166.796)	1.738.893	87.109.482

Ejercicio 2015(*)

	Saldo 31/03/2015	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Saldo 31/12/2015
Coste:				
Terrenos	58.178.549	-	(103.923)	58.074.626
Construcciones	31.860.899	-	(56.913)	31.803.986
Derechos de uso	1.083.726	2.548	-	1.086.274
Total coste	91.123.174	2.548	(160.836)	90.964.866
Amortizaciones:				
Construcciones	(194.706)	(477.906)	-	(672.612)
Derechos de uso	(92.410)	(226.826)	-	(319.236)
Total Amortización acumulada	(287.116)	(704.732)	-	(991.848)
Deterioros en construcciones	-	(3.435.653)	-	(3.435.653)
Total inversiones inmobiliarias	90.836.058	(4.137.837)	(160.836)	86.537.385

(*) Ejercicio de nueve meses

El Grupo es propietario de los inmuebles que se detallan en el Anexo I, todos ellos localizados en la Comunidad de Madrid. El paquete de inmuebles está formado por 231 viviendas, 109 trasteros, 216 plazas de garaje, 1 oficinas, 12 locales y 2 sótanos situados en distintos municipios de Madrid y Alcobendas. El Derecho real está constituido sobre 62 viviendas y sus respectivas 62 plazas de garaje en el municipio de Torrejón de Ardoz en Madrid (véase Anexo I).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Metros cuadrados	Ocupación	Metros cuadrados	Ocupación
Vivienda	31.327	94%	31.327	87%
Plaza de Garaje	6.238	93%	6.238	74%
Trastero	701	91%	701	82%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Local	1.968	74%	1.968	68%
Oficina	485	38%	485	38%
Total	47.839	93%	47.839	86%

Estos inmuebles cuentan con una carga hipotecaria en relación con la deuda que el Accionista Único de la Sociedad mantiene con determinadas entidades financieras. (Véase Nota 13.4).

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 4.488.104 euros (véase Nota 12), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.286.792 euros.

Al cierre del ejercicio no existían elementos totalmente amortizados ni restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2016 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración 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.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de los derechos reales del Grupo al 31 de diciembre de 2016, se han estimado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Tecnitasa, S.A, valoradores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.2), asciende a 114.366 miles de euros (108.250 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos		
Cuotas Mínimas	31/12/2016	31/12/2015
Menos de un año	3.828.337	3.891.776
Entre uno y cinco años	4.171.115	5.337.555
Más de cinco años	78.514	35.194
Total	7.999.453	9.264.525

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

8. Tesorería

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

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

Con fecha 16 de Septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social es de sesenta mil euros (60.000 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, durante el ejercicio 2016 y el anterior se realizaron dos ampliaciones de capital:

El 24 de junio de 2015 el Accionista Único elevó a público un acuerdo de ampliación de capital no dineraria por importe de 21.038.036 euros, mediante compensación parcial del crédito que ostentaba a dicha fecha con el Accionista Único de la Sociedad Dominante. 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).

El 28 de Octubre de 2016 el Accionista Único 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 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).

En consecuencia, al cierre del ejercicio el capital suscrito por la Sociedad Dominante asciende es de 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el 100% de las acciones de la Sociedad pertenece a Al Breck Entreprises Luxembourg s.à.r.l. En este sentido, los contratos que la Sociedad Dominante mantiene con su Accionista Único es el contrato de financiación descrito en la Nota 10.1 y los saldos y transacciones con vinculadas se detallan en las Notas 13.1 y 13.2.

Por último, desde el 30 de noviembre de 2016, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre al ejercicio 2016 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	5,4
Precio medio	5,4
Precio de cierre	5,4

Difusión de las acciones

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

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

En este sentido y con el objetivo de cumplir con los requisitos de difusión de liquidez previstos en la circular del MAB 14/2016 relativa a las empresas del segmento SOCIMI, el Accionista Único ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (Renta 4) 398.149 acciones de la Sociedad Dominante, representativas del 7,46% del capital social de la misma, cuyo valor de mercado es 2.150.000 euros, considerando el precio de cotización de las acciones al 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante, es decir, 5,40 euros por acción.

La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el requisito de difusión de sus acciones se cumplirá dentro del plazo que permite el MAB, el cual finaliza el próximo 30 de noviembre de 2017.

9.2 Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está constituida al ser el ejercicio 2016 el primero con beneficios. La aplicación del resultado del ejercicio 2016 incluirá la dotación de 231.108 euros a esta reserva (Véase Nota 4).

9.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/16	31/12/15
Otras reservas	(2.527)	(2.527)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.477.395)	(464.594)
Total	(4.479.922)	(467.121)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(60.457)	(30.573)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	(10.443)	(9.715)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	(10.825)	(10.421)
Total	(81.725)	(50.709)

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo					
	31/12/2016			31/012/2015		
	Deudas con Empresas del Grupo	Otros Pasivos Financieros	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Otros Pasivos Financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	65.958.435	-	65.958.435	69.881.391	-	69.881.391
Otros pasivos financieros	-	872.565	872.565	-	795.368	795.368
Total	65.958.435	872.565	66.831.000	69.881.391	795.368	70.676.759

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente (en euros):

	Vto. 2044	Total
Préstamos	(*) 67.177.357	67.177.357
Total	67.177.357	67.177.357

(*) Valor nominal sin considerar los gastos de formalización del préstamo.

El 10 de diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Profit Participating Loans entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l. por un importe total de hasta una máximo de 110 millones de euros. Los préstamos devengan un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, siendo la duración del préstamo de 30 años. No existen importes exigibles en el corto plazo.

El importe pendiente del citado préstamo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo (nominal), neta de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización del crédito que ascienden a un importe de 1.218.922 euros. El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 118.912 euros en 2016 (54.534 euros en 2015) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2016, el Grupo han realizado devoluciones anticipadas de principal por importe de 1.893.416 euros. Por otro lado, se han capitalizado 2.150.013 euros de la Sociedad Dominante en concepto de ampliación de capital por compensación de créditos, tal y como menciona en la Nota anterior 9.1.

Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 1.086.603 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta, de los cuales se han pagado 1.039.360 euros.

El Accionista Único de la Sociedad Dominante (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.a.r.l.) obtuvo la financiación necesaria para sus inversiones a través de un préstamo con el banco de Sabadell. En dicho contrato se establece que la Sociedad Dominante y sus tres dependientes, se convierten en garantes personales de la deuda de Al Breck Enterprises Luxembourg, S.a.r.l. con Sabadell que ascendió en el momento inicial a 103.036.634 € con lo que podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de esta deuda. Como parte de dicho importe de 103.036.634 €, el tramo denominado "Línea de Financiación B" ("Facility B"), que ascendía en su origen a un importe de 64.126.216 euros de principal (81.249.145 euros desde el mes de marzo de 2017), se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad del Grupo.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a un mes de renta en el caso de arrendamientos a particulares y de dos en el caso de arrendamientos a personas jurídicas, ha sido depositada en aproximadamente un 90% en el Organismo Público correspondiente, contabilizado en el epígrafe "Otros activos financieros" del balance consolidado adjunto.

El resto del importe hasta el total se corresponde con una "Garantía Adicional" acordada por contrato entre arrendador y arrendatario para aquellos casos de incumplimiento de sus obligaciones con el arrendador. Esta garantía varía en función de los parámetros establecidos por la Sociedad y es exigida a los inquilinos de los inmuebles cuando acceden al mismo.

Sociedad	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Fianzas	383.988	356.722
Garantías adicionales	488.577	438.646
Total	872.565	795.368

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

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

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

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas. El grupo ha registrado una dotación por deterioro de créditos comerciales por importe de 70.960 euros, siguiendo el criterio de valoración descrito en la nota 4.4.
- a) **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 así como el apoyo financiero de su Accionista Único.

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el grado de ocupación de los activos arrendados, junto con la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres y el apoyo financiero del Accionista Único permitirán una gestión adecuada de sus compromisos, incluido el pago de los dividendos, a lo largo del ejercicio 2017. Por su parte, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- b) **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.

Un 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.

- c) **Riesgo fiscal:** El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que las Sociedades 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.

A 31 de diciembre de 2016 las Sociedades cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

Además, las Sociedades estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

10.3 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente (en euros)

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Deudas con Entidades del Grupo	Total	Deudas con Entidades del Grupo	Total
Intereses devengados y no pagados	55.016	55.016	9.634	9.634
Total	55.016	55.016	9.634	9.634

Al cierre del ejercicio 2016, el importe referente a las Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo se corresponde con los intereses pendientes de pago del préstamo facilitado por el Accionista Único.

10.4 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada:

	Días 2016	Días 2015
Periodo medio de pago a proveedores	20	25
Ratio de operaciones pagadas	17	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	42
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.692.184	1.247.627
Total pagos pendientes	549.746	84.300

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" –"Proveedores", " Proveedores, empresas vinculadas" y "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de

pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones, es de 30 días naturales, salvo pacto entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta los 60 días naturales.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente (en euros):

	31/12/2016		31/012/2015	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	405	-	168	11.483
Por IVA	-	45.475	370	40.084
Total	405	45.475	538	51.567

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable consolidado, la base imponible agregada de Impuesto sobre Sociedades y el impuesto a pagar es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado antes de impuestos	2.365.607	(4.043.817)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporarias:		
Con origen en el ejercicio	(1.462.728)	3.662.479
Con origen en ejercicios anteriores	-	(235.487)
Base imponible (resultado fiscal)	902.879	(616.825)

11.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.365.607	(4.043.817)
Diferencias permanentes	-	-
Resultado contable ajustado	2.365.607	(4.043.817)
Cuota íntegra al 0%	-	-
Gasto / (Ingreso) por el Impuesto sobre Beneficios registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

11.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo I de esta memoria consolidada.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se desglosa por actividad como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Ingresos por alquileres (ventas)	4.488.104	2.789.046
Total	4.488.104	2.789.046

(*) Ejercicio de nueve meses

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

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente (en euros):

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Reparaciones y Conservación	(406.563)	(464.784)
Gastos de Comunidad	(527.001)	(393.823)
Servicios de Profesionales independientes	(1.003.600)	(683.622)
Primas de Seguros	-	(25.436)
Suministros	(53.003)	(66.917)
Servicios Bancarios y similares	(8.920)	(3.507)
Tributos	(216.763)	(192.957)
Deterioro de créditos comerciales (Nota 5.4)	(70.960)	-
Total	(2.286.810)	(1.831.046)

(*) Ejercicio de nueve meses

Durante el ejercicio 2016 los gastos de explotación se han incrementado respecto al ejercicio anterior, principalmente por dos factores, el primero es que el ejercicio comparativo terminado el 31 de diciembre de 2015 es de nueve meses frente a los doce meses del ejercicio 2016, y en segundo lugar por los gastos relacionados de servicios profesionales independientes como consecuencia de la salida al MAB de la Sociedad Dominante que han ascendido a 355.850 euros.

Adicionalmente a lo anterior, el principal gasto registrado en dicho epígrafe se corresponde con el fee de gestión de los activos facturado por la sociedad vinculada al Grupo Rialto Property Management Spain, S.L. a las sociedades de grupo desde el 10 de julio de 2016 por importe de 419.617 euros en concepto de gestión y administración así como todos los servicios relacionados acorde al contrato firmado en dicha fecha, dicho importe será calculado a partir de un porcentaje del gross asset value establecido en el contrato con carácter prospectivo (véase Nota 13.1), al cual se incluirá el IVA correspondiente, durante el ejercicio 2016 se han pagado 50.820 euros por este concepto. El resto se corresponde con honorarios de tasadores, auditores y gastos en concepto de notarios, gestorías y registro.

El resto de epígrafes, recogen fundamentalmente los gastos en relación con las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, por reparaciones y conservaciones de los inmuebles, por los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee la Sociedad.

12.3 Excesos de Provisiones

En este epígrafe se recoge un importe de 788.961 euros por la reversión de la provisión por management fees (costes de gestión de activos y otros) que se mantenía registrada al 31 de diciembre de 2015 y que ha resultado excesiva dado, que de acuerdo a las decisiones adoptadas por el Accionista Único en 2016, no existe obligación alguna devengada para el Grupo en relación con estos conceptos, para los periodos anteriores a la fecha de firma final del contrato 10 de julio de 2016 (véase Nota 12.2).

12.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (en euros):

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Ingresos financieros	1.666	843
Gastos financieros	(1.205.515)	(862.275)
Total	(1.203.849)	(861.432)

(*) Ejercicio de nueve meses

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el ejercicio es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015(°)	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios por gestión de activos (Nota 12.2)	-	(419.617)	-	-
Management fees (Nota 12.3)	-	-	(569.731)	-
Intereses Devengados (Nota 10)	(1.086.603)	-	(862.275)	-

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene vigentes contratos de financiación con el Accionista Único (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.a.r.l.) (véase Nota 10.1), que han devengado unos intereses que han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 1.205.515 euros, de los cuales 1.086.603 euros se corresponden con intereses y 118.912 por los gastos de formalización de deuda imputados en el ejercicio.

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

- Vencimiento: expirará con fecha 31 de diciembre de 2017 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos.

13.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance consolidado con vinculadas es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Cuenta Corriente con Accionista Único	150.000	-	68.027	-
Préstamo (Nota 10.1)	65.958.435	-	69.881.391	-
Intereses del Préstamo (Nota 10.3)	55.016	-	9.634	-
Gestión de Activos	-	(368.797)	-	-
Facturas Pendientes de recibir Management Fee	-	-	788.960	-

13.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2016 y 2015 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no

tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Durante los ejercicios 2016 y 2015 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.

El importe satisfecho por la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones, el cual es abonado anualmente por el Accionista Único de la Sociedad Dominante, ha ascendido a un importe de 12,5 miles euros durante el ejercicio 2016 (0 euros en 2015).

Asimismo, dado que el Grupo carece de personal, durante ambos ejercicios las funciones de Alta Dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

14. Otra información

14.1 Personal

El Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, tuvo únicamente como trabajador un hombre no discapacitado como conserje de un edificio durante un periodo de tres meses. La plantilla media del ejercicio 2016 es 0. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene ningún trabajador.

14.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Consejo de Administración.

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 administradores serán objeto de información en la memoria.

Al cierre del ejercicio ni el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

14.3 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016 y 2015, los importes por honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	Ejercicio 2016	Ejercicio 31/12/2015
Servicios de Auditoría	90.957	31.300
Otros servicios de verificación	43.000	-
Total Servicios de auditoría y relacionados	133.957	31.300
Otros servicios	56.632	-
Total servicios	190.589	31.300

14.4 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Durante este ejercicio, si se han prestado garantías hipotecarias derivadas del contrato de financiación suscrito por Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l con Banco Sabadell (Véase Nota 5).

15. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ningún otro hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria consolidada, que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas.

Anexo I

Información relativa a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.(Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	10 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No ha habido
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmuebles en la Comunidad de Madrid por importe de 87.109.482 euros (Véase Nota 6) (Véase detalle Página siguiente)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Garaje	Zona Deportiva
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	6	-	18	-	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	-	-
Bocangel 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	1	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	2	-	-	2	-	-
Elfo 4	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	1	-
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	2	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	9	-
General Mtez. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	6	-
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	-	49	-
Simón Gº de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4	-
Marqués Alonso Mtez. 2	Madrid	10/12/2014	2	-	-	4	-	-
Plaza España 3	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Pio XII 52	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	4	-
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	11	1	-	11	11	-
Pº Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	6	-	-	6	6	-
Villalar 7	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	4	-	1	-	-	4
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	6	-
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	7	7	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	6	1	-	6	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	27	-	-	27	27	-
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	13	-	-	13	26	-
Soto Parí 1	Alcobendas	10/12/2014	17	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Alcobendas	10/12/2014	14	-	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	8	-
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Torrejón de Ardoz	10/12/2014	62	-	-	-	62	-
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	18	-
Manzana 14	Madrid	10/12/2014	16	-	-	-	31	-
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	13	2	-	-	-	-
		TOTALES	293	12	1	109	278	4

Informe de Gestión

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.(Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado para el periodo comprendido entre el 1 de Enero de 2016 y el 31 de Diciembre de 2016

Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U es la empresa cabecera del Grupo RREF II Al Breck SOCIMI, poseyendo el 100% del capital social de las empresas que lo componen:

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

En todos los caso, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Durante estos doce meses, el Grupo ha obtenido una facturación de 4.488.114 euros frente a los 2.789.046 euros obtenidos en los nueve meses del ejercicio anterior. Este aumento normalizado del 22% en la facturación es fruto del incremento en la ocupación de los inmuebles que a 31 de diciembre de 2016 se sitúa ya en el 93% de los metros cuadrados en explotación.

El incremento de ocupación y la mejora producida en el estado de los inmuebles por las actuaciones realizadas, ha llevado a su vez a una reducción a 31 de diciembre de 2016 del 3,58% de los gastos de explotación (23,9% si descontamos el importe de los gastos incurridos para la incorporación al MAB).

Unido a lo anterior, la mejora en el mercado inmobiliario ha supuesto una reversión del deterioro de la cartera de inmuebles por importe de 1.511.797 euros, lo que sitúa al Grupo a 31 de diciembre de 2016 con un resultado positivo de 2.365.606 euros frente a las pérdidas por importe de 4.043.817 euros del ejercicio de nueve meses anterior.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2016

No se han producido acontecimientos importantes desde la fecha de cierre del ejercicio.

Evolución previsible del Grupo

Siguiendo la línea ya iniciada en el ejercicio anterior, la situación económica en general, y su repercusión en el mercado inmobiliario y residencial en particular, esperamos que durante los próximos meses el Grupo mantenga la evolución positiva de 2016.

A lo largo de 2017, se llevarán a cabo las actuaciones que se consideren necesarias a nivel de gestión de los activos para tratar de optimizar los resultados de la compañía y prepararla para las inversiones y desinversiones que considere necesarias de acuerdo con la evolución del mercado y el interés general de sus accionistas.

La intención de Al Breck es mantener en cartera los inmuebles propiedad de la SOCIMI y de sus filiales hasta optimizar la obtención de valor para sus inversores a través (entre otras) de inversiones que mejoren el estado de los inmuebles, incluyendo reformas y transformaciones, gestión de la ocupación, racionalización de los gastos de explotación e incremento en los niveles de precios de alquiler de acuerdo con el mercado. La Compañía evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la SOCIMI de forma que estos puedan maximizar su inversión. Esta estrategia contempla la posibilidad de venta de dichos activos una vez cumplido el periodo mínimo de tenencia de tres años, de conformidad con lo previsto en la Ley y régimen de SOCIMI.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio y a 31 de diciembre de 2016 no era propietaria de ninguna acción propia.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada:

	Días 2016	Días 2015
Periodo medio de pago a proveedores	20	25
Ratio de operaciones pagadas	17	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	42
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.692.184	1.247.627
Total pagos pendientes	549.746	84.300

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" –"Proveedores", " Proveedores, empresas vinculadas" y "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones, es de 30 días naturales, salvo pacto entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta los 60 días naturales.

Objetivos y políticas de gestión del riesgo de la Sociedad, incluida la política aplicada para cubrir cada tipo de transacción prevista para la que se utilice la contabilidad de cobertura.

No es de aplicación políticas de riesgos por transacciones que conlleven la contabilidad a efectos de coberturas.

La Sociedad en la gestión de sus activos no utiliza instrumentos financieros derivados ni con fines de inversión, ni con fines de cobertura.

La exposición de la Sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de caja.

Dada la naturaleza de los activos en que se materializan las inversiones, así como sus niveles de endeudamiento, entendemos que la Sociedad no presenta niveles de exposición significativos a riesgos financieros.

En cuanto a otros posibles riesgos, por créditos otorgados o recibidos estos se han provisionado en el ejercicio, considerándose que la situación patrimonial que reflejan los Estados Financieros, es representativa de su situación a 31 de Diciembre de 2016.

FORMULACIÓN DEL CONSEJO

Las páginas que anteceden contienen las cuentas anuales consolidadas –balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada - y el informe de gestión de RREF II Al Breck Socimi S.A.(Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, que han sido formulados por el Consejo de Administración en sesión celebrada en Madrid el 31 de marzo de 2017, y que, a efectos de lo establecido en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores asistentes a la reunión firman a continuación.



AL BRECK ENTERPRISES LUXEMBOURG S.à r.l.)

Representada por D. Robert Frehen

Presidente del Consejo de Administración



RIALTO PROPERTY MANGEMENT SPAIN, S.L.

Representada por Dña. Lucía Arespachaga

Secretario del Consejo de Administración



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L.

Representada por D. Juan Cueto

Consejero Delegado

**RREF II Al Breck Socimi, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión, junto con el Informe
de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de RREF II Al Breck Socimi, S.A.U.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, 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.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad RREF II Al Breck Socimi, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 1 y 9.1 de la memoria adjunta en las que se indica que en el mes de noviembre de 2016 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), si bien, a la fecha actual, Al Breck Luxembourg, S.à.r.l. continua siendo el Accionista Único de la Sociedad. En este sentido, los administradores de la Sociedad han puesto a disposición del proveedor de liquidez 398.149 acciones, que representan el 7,46% del capital social de la Sociedad, con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez establecidos en la Circular 14/2016 del MAB. La efectiva difusión de las acciones correspondientes deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación al mercado. A este respecto, tal y como se menciona en las citadas Notas, los administradores de la Sociedad estiman que el requisito de difusión se cumplirá dentro del plazo establecido en la citada Circular del MAB, el cual finaliza el próximo 30 de noviembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Raquel Martínez Armendáriz
14 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29915
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

**RREF II AL BRECK
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión



RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-	5	80.328.519	79.542.835	FONDOS PROPIOS-	9	21.080.824	16.619.731
Terrenos		77.581.084	76.879.258	Capital		5.333.887	5.060.000
Construcciones		51.735.865	51.735.865	Prima de emisión		17.914.162	16.038.036
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	6	2.468.460	2.468.460	Reservas	(909)	(909)	(909)
Instrumentos de patrimonio		2.458.450	2.458.450	Resultado de ejercicios anteriores		(4.477.396)	(464.584)
Inversiones financieras a largo plazo-	10	288.985	205.127	Resultado del ejercicio		2.311.080	(4.012.802)
Otros activos financieros		288.985	205.127				
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	10	59.402.126	63.276.569
				Deudas a largo plazo-	10	59.637.584	62.667.301
				Otros pasivos financieros		764.532	708.268
						764.532	708.268
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores		897.414	1.475.760	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		26.661	1.417	Proveedores		732.983	1.123.315
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		80.642	121.971	Proveedores, empresas vinculadas	13	46.982	61.667
Deudores		77.580	75.573	Acreedores por prestaciones de servicios		388.797	705.060
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	2.657	46.255	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	228.183	284.122
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	13	405	143	Anticipos de clientes		44.274	48.017
Otros activos financieros		150.000	72.687			44.747	23.449
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		630.221	1.279.705				
Tesorería	8	630.221	1.279.705				
TOTAL ACTIVO		81.215.933	81.018.616	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		81.215.933	81.018.616

(*) Ejercicio de nueve meses.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/12/2016	Ejercicio 31/12/2015 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	3.965.314	2.438.071
Otros gastos de explotación	12.2	(2.014.462)	(1.589.774)
Amortización del inmovilizado	5	(871.727)	(653.753)
Exceso de provisiones	12.3	705.060	-
Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado	5	1.573.553	(3.435.653)
Otros resultados		8.117	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.365.855	(3.241.109)
Ingresos financieros	12.4	1.368	721
Gastos financieros con empresas vinculadas	12.4	(1.056.143)	(772.414)
RESULTADO FINANCIERO		(1.054.775)	(771.693)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.311.080	(4.012.802)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.311.080	(4.012.802)

(*) Ejercicio de nueve meses.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 31/12/2016	Ejercicio (*) 31/12/2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.311.080	(4.012.802)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.311.080	(4.012.802)

(*) Ejercicio de nueve meses.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Reservas	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2015 (*)	60.000	-	-	(464.594)	(909)	(405.503)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.012.802)	-	(4.012.802)
Operaciones con accionistas	5.000.000	16.038.036	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015 (**)	-	-	(464.594)	464.594	-	21.038.036
SALDO FINAL DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (***)	5.060.000	16.038.036	(464.594)	(4.012.802)	(909)	16.619.731
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.311.080	-	2.311.080
Operaciones con accionistas	273.887	1.876.126	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 (**)	-	-	(4.012.802)	4.012.802	-	2.150.013
SALDO FINAL DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.887	17.914.162	(4.477.396)	2.311.080	(909)	21.080.824

(*) Ejercicio de seis meses y quince días.

(**) Ejercicio de nueve meses.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 (*) (**)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.271.526	804.038
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.311.080	(4.012.802)
Ajustes al resultado:		(288.679)	4.861.099
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	871.727	653.753
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	Nota 5	(1.573.553)	3.435.653
- Variación de provisiones	Nota 12.3	(705.060)	-
- Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 12.2	63.432	-
- Ingresos financieros	Nota 12.4	(1.368)	(721)
- Gastos financieros	Nota 12.4	1.056.143	772.414
Cambios en el capital corriente		190.178	973.120
- Existencias		(25.134)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(99.416)	61.110
- Otros activos corrientes		-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		314.728	612.262
- Otros activos y pasivos no corrientes	Nota 10.1	-	299.748
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(941.053)	(1.017.379)
- Pagos de intereses	Nota 12.3	(942.421)	(1.018.100)
- Cobros de intereses		1.368	721
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(27.594)	-
Pagos por inversiones:	Nota 10.1	(83.858)	-
- Otros activos financieros		(83.858)	-
Cobros por inversiones:	Nota 10.1	56.264	-
- Otros activos financieros		56.264	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.893.416)	(275.641)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.893.416)	(275.641)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.1	(1.893.416)	(275.641)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(649.484)	528.397
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.279.705	751.308
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		630.221	1.279.705

(*) Ejercicio de nueve meses.

(**) Cifras no auditadas (véase Nota 2.5)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad de la Empresa

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), (en adelante la Sociedad) anteriormente denominada Cornwall S.A., fue constituida en Madrid mediante escritura pública con fecha 16 de Septiembre de 2014.

Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, C/Carrera de San Jerónimo 17, 2B.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo 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.

El Accionista Único de la Sociedad es Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. (véase Nota 9).

Desde que su Accionista Único adoptara tal decisión el pasado 3 de julio de 2015, el ejercicio social de la Sociedad comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. En consecuencia el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es un ejercicio de 12 meses, mientras el ejercicio anterior comparativo, 2015 fue un ejercicio de 9 meses (véase Nota 2.5).

La Sociedad está integrada en el Grupo AL BRECK Enterprise Luxembourg, SARL, cuya sociedad dominante es AL BRECK Enterprise Luxembourg, SARL, con domicilio social en Luxemburgo, formulando esta sociedad estados financieros consolidados.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal) es la Sociedad Dominante de un grupo de empresas, constituido por la RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sus sociedades dependientes. En este sentido, tal y como establece la legislación española (artículo 43 del Código de Comercio), la Sociedad y sus sociedades dependientes no están obligadas a formular cuentas anuales consolidadas, dado que todas ellas se consolidan en el grupo AL BRECK Enterprise Luxembourg, SARL. No obstante lo anterior, los Consejeros han formulado con fecha 31 de marzo de 2017 de forma voluntaria las cuentas anuales consolidadas de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014, se solicitó la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el día de su constitución.

La normativa mencionada 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 del Grupo, pudiendo optar, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances 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 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. 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 figuran en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

- Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

- Obligación de distribución del resultado:

El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 30 de noviembre de 2016 (véase nota 9).

A fecha actual, tal y como se indica en la Nota 9, el Accionista único de la Sociedad continua siendo Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l., si bien, para cumplir con el requisito de difusión de acciones y liquidez estipulado en la Circular del MAB 14/2016 del segmento SOCIMI en el plazo legalmente establecido, los Administradores de la Sociedad tienen puestas disposición del proveedor de liquidez 398.149 acciones de las sociedad, 7,46% del capital social, (6,94% para la difusión y 0,52% para el proveedor de liquidez) (véase nota 9.1).

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.

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.

El incumplimiento posterior de alguna de las condiciones anteriormente descritas supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes. Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada ley.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Consejeros de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, 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 de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) 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).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad 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 y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2015, fueron aprobadas por el Accionista Único el 23 de junio de 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los consejeros de la Sociedad 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)
- La evaluación de provisiones y contingencias (véase Nota 4.7)
- La gestión del riesgo (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016, 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.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil aplicable a la Sociedad se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016 las correspondientes al ejercicio anterior que fue de nueve meses. Este hecho debe tenerse en consideración para cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales adjuntas.

Este es el primer ejercicio en que la Sociedad formula cuentas anuales no abreviadas. En el ejercicio anterior, se formularon cuentas anuales abreviadas. Es por ello que las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntan presentan, a efectos comparativos, información del ejercicio 2015 que no estaba incluida, por los menores requisitos de información, en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 que fueron formuladas por los Administradores y aprobadas por el Accionista Único.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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 de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio de doce meses finalizado al 31 de diciembre 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de los resultados de la Sociedad del ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2016, formulada por los consejeros de la Sociedad, pendiente de la aprobación del Accionista Único es el siguiente:

Base de reparto	Euros
Base de reparto: Beneficio del ejercicio	2.311.080
Distribución: A Reserva Legal	231.108
A Pago de Dividendos	1.663.978
A Compensar Resultados de Ejercicios Anteriores	415.994
Total	2.311.080

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 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 esta Ley.
- b) Al menos el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos, tras dotar la reserva legal, atendiendo a sus obligaciones mercantiles (artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital).

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.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, 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 adjunto recoge los valores de terrenos, edificios, derechos reales y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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 (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

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

Los derechos reales se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

La Sociedad amortiza los derechos reales siguiendo el método lineal, desde el momento de adquisición del derecho de uso 10 de diciembre de 2014 hasta el momento de la reversión del mismo 22 de agosto de 2018.

4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad 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.

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.

El cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios se ha realizado, en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base a en la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation - Professional Standards".

El valor de mercado se ha obtenido por los siguientes métodos:

- Método de comparación, en los casos en los que exista un mercado representativo de los inmuebles comparables y que se pueda disponer de datos sobre transacciones u ofertas que permitan realizar su homogeneización.
- Método de actualización, que consiste en obtener el valor de los inmuebles en función de su capacidad para generar rentas. Las rentas utilizadas serán las obtenidas en el mercado para inmuebles similares, y de cuyas rentas se tiene conocimiento de su importe, bien por haberse realizado recientemente la cesión en alquiler, o bien porque se encuentre en oferta de renta, que será corregida en función de la posible y posterior negociación. Para su utilización es necesario que exista un mercado de alquileres representativo de los comparables, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración y que el inmueble pueda producir rentas y existan suficientes muestras comparables para la estimación de las mismas.

Las hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo al uso valorado y la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados. La tasa de descuento aplicada es del 4,50%.
- "Net Initial Yield": resultado de dividir el NOI ("Net Operating Income") del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual. El "Net Initial Yield" aplicado se sitúa en un rango del 3,19%-6,20%.
- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": Para determinar la rentabilidad del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de este último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida aplicada ha sido determinada de acuerdo con esta renta de salida sobre el valor bruto de cada activo y corregida con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de determinadas rentabilidades en transacciones de inmuebles comparables en el actual mercado. La rentabilidad de salida aplicada se sitúa en un rango del 3,78%-7,05%.
- Coste de adquisición: son los costes que pagaría el potencial comprador del activo. Éstos incluyen tanto el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, honorarios legales, costes relacionados con notaría y registro, Due Diligence y honorarios de los agentes correspondientes. El coste de adquisición aplicado es del 0%.
- Coste de venta: incluyen los costes estimados futuros de la venta en el año 10 del flujo de caja, que supondría poner el activo en venta mediante un proceso de venta profesionalizado. El coste de venta aplicado se sitúa en un rango del 1,50%-3,34%.

- "Management fee": incluye los costes relacionados con la gestión del propio activo. Se asume una gestión externa de los mismos, sobre todo en el caso de activos con un elevado número de contratos de alquiler. Se estima en el del 3% de los ingresos brutos por rentas estimadas.
- Coste de alquiler o "Reletting Fee": son los costes asumidos para el re alquiler de las unidades vacías que incluya el inmueble y se suele basar en la información de mercado. El coste de alquiler aplicado es del 0%.

Tras la valoración efectuada a 30 de Noviembre de 2016, por un valorador experto independiente, se encuentran registrados deterioros en los siguientes activos (véase Nota 5)

	31/12/2016
Andrés Mellado 80	236.204
Esperanza 10	15.575
Fernández de la Hoz 36	6.326
General Martínez Campos 17	280.779
Guzmán el Bueno 28	21.282
Libertad 20	1.301.934
Total (Nota 5)	1.862.100

4.3 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad 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 en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 7).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance 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 la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas

sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- 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.
- d) 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.

Valoración inicial-

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, que generalmente coincide con el precio de adquisición o el valor nominal del efectivo desembolsado, más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 la Sociedad 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.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo dispone de una provisión por este concepto por importe de 63.432 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2015).

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.

En el caso de participaciones en empresas del Grupo, la corrección valorativa es la diferencia entre el valor en libros de la participación y el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de caja de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

La Sociedad 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, la Sociedad 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 estas cuentas anuales. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada 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 adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance 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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014, y con efectos a partir del 16 de septiembre de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, tal y como se indica en la Nota 1, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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 la Ley, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida 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 2014/2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2016 la sociedad cumplió con todos sus compromisos y el pasado 30 de Noviembre de 2016 inició su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

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.

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, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

4.7 Provisiones y contingencias

Los consejeros de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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 de la Sociedad, 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 de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los consejeros de la Sociedad 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 la fecha de cierre del ejercicio, 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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.11 Estado de flujos de efectivo

El Estado de flujos de efectivo 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 en el ejercicio, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2016:

	Saldo a 31/12/2015	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Reversiones	Saldo a 31/12/2016
Coste:				
Terrenos	51.735.855	-	-	51.735.855
Construcciones	28.412.880	-	-	28.412.880
Derechos de Uso	1.086.273	-	-	1.086.273
Total coste	81.235.008	-	-	81.235.008
Amortizaciones:				
Construcciones	(600.861)	(569.291)	-	(1.170.152)
Derechos de uso	(319.236)	(302.436)	-	(621.672)
Total Amortización acumulada	(920.097)	(871.727)	-	(1.791.824)
Deterioros en construcciones	(3.435.653)	(165.340)	1.738.893	(1.862.100)
Total inversiones inmobiliarias	76.879.258	(1.037.067)	1.738.893	77.581.084

Ejercicio 2015 (*):

	Saldo a 31/03/2015	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2015
Coste:				
Terrenos	51.818.574	-	(82.719)	51.735.855
Construcciones	28.458.312	-	(45.432)	28.412.880
Derechos de Uso	1.083.726	2.547	-	1.086.273
Total coste	81.360.612	2.547	(128.151)	81.235.008
Amortizaciones:				
Construcciones	(173.934)	(426.927)	-	(600.861)
Derechos de uso	(92.410)	(226.826)	-	(319.236)
Total Amortización acumulada	(266.344)	(653.753)	-	(920.097)
Deterioros en construcciones	-	(3.435.653)	-	(3.435.653)
Total inversiones inmobiliarias	81.094.268	(4.086.859)	(128.151)	76.879.258

(*) Ejercicio de nueve meses

La sociedad es propietaria de un paquete de inmuebles formado por 188 viviendas, 109 trasteros, 167 plazas de garaje, 1 oficinas y 10 locales comerciales situados en distintos puntos de los municipios de Madrid y Alcobendas. El Derecho real está constituido sobre 62 viviendas con sus correspondientes 62 plazas de garaje en Torrejón de Ardoz (véase Anexo I).

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Metros Cuadrados	Porcentaje de Ocupación	Metros Cuadrados	Porcentaje de Ocupación
Viviendas	28.386	93%	28.386	86%
Trasteros	701	88%	701	82%
Otros (Anexos Viviendas)	41	100%	41	100%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Locales	1.699	77%	1.699	71%
Oficinas	485	100%	485	38%
Aparcamientos	4.768	94%	4.768	73%
Total	43.200	93%	43.200	86%

Estos inmuebles cuentan con una carga hipotecaria en relación con la deuda que el Accionista Único de la Sociedad mantiene con determinadas entidades financieras, tal y como se describe en la Nota 14.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 3.965.314 euros (véase Nota 12), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.014.462 euros.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 los consejeros de la Sociedad estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos. Todos los inmuebles se encuentran situados en la Comunidad de Madrid.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de los derechos reales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, se han estimado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Tecnitasa, S.A, valoradores independientes no vinculados a la sociedad, asciende a 100.724 miles de euros (95.333 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene compromisos de inversión.

6. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

6.1 Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.U	703.725	-	703.725
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	887.010	-	887.010
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U	867.715	-	867.715
Total Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	2.458.450	-	2.458.450

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo 17, 2ºB de Madrid y su objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El detalle del patrimonio de las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente (en euros):

	Capital	Prima de emisión	Otras Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado	Total Fondos Propios
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.U	71.140	632.585	(523)	(30.572)	(29.884)	642.746
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	89.974	797.036	(550)	(9.715)	(728)	876.017
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U	87.697	780.018	(545)	(10.421)	(404)	856.345
Ejercicio 2015 finalizado el 31 de diciembre (*)	248.811	2.209.639	(1.618)	(50.708)	(31.016)	2.375.108
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.U	71.140	632.585	(523)	(60.456)	16.077	658.823
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	89.974	797.036	(550)	(10.443)	22.785	898.802
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U	87.697	780.018	(545)	(10.825)	15.665	872.010
Ejercicio 2016 finalizado el 31 de diciembre	248.811	2.209.639	(1.618)	(81.724)	54.527	2.429.635

(*) Ejercicio de nueve meses.

Las tres sociedades participadas anteriores cuentan en conjunto con plusvalías tácitas netas en sus activos inmobiliarios, calculadas en función de las tasaciones RICS realizadas por un experto independiente, por importe de 4.113 miles de euros (3.085 miles de euros netas de impuestos) a cierre del ejercicio 2016. Su domicilio social y actividad son los mismos que los de la Sociedad.

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros).

Arrendamientos Operativos		
Cuotas Mínimas	31/12/2016	31/12/2015
Menos de un año	3.317.566	3.402.564
Entre uno y cinco años	3.585.241	4.742.603
Más de cinco años	78.514	35.194
Total	6.902.807	8.180.361

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

8. Tesorería

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

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

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

Posteriormente, durante el ejercicio 2016 y el anterior se realizaron dos ampliaciones de capital:

El 24 de junio de 2015 el Accionista Único elevó a público un acuerdo de ampliación de capital no dineraria por importe de 21.038.036 euros, mediante compensación parcial del crédito que ostentaba a dicha fecha con el Accionista Único de la Sociedad. 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).

El 28 de Octubre de 2016 el Accionista Único 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 Accionista Único de la Sociedad. 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).

En consecuencia, al cierre del ejercicio el capital suscrito por la Sociedad asciende es de 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el 100% de las acciones de la Sociedad pertenece a Al Breck Entreprises Luxembourg s.à.r.l. En este sentido, los contratos que la Sociedad mantiene con su Accionista Único es el contrato de financiación descrito en la Nota 10.1 y los saldos y transacciones se detallan en las Notas 13.1 y 13.2.

Por último, 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 económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre al ejercicio 2016 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	5,4
Precio medio	5,4
Precio de cierre	5,4

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad 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 y con el objetivo de cumplir con los requisitos de difusión y de liquidez previstos en la circular del MAB 14/2016 relativa a las empresas del segmento SOCIMI, el Accionista Único ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (Renta 4) 398.149 acciones de la Sociedad, representativas del 7,46% del capital social de la misma (véase Nota 1), cuyo valor de mercado es 2.150.000 euros, considerando el precio de cotización de las acciones al 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad, es decir, 5,40 euros por acción.

La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de difusión de sus acciones se cumplirá dentro del plazo que permite el MAB, el cual finaliza el próximo 30 de noviembre de 2017.

9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, 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 de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2016, la reserva legal no está constituida al no haber obtenido beneficios la Sociedad en los ejercicios anteriores. La aplicación del resultado del ejercicio 2016 incluirá la dotación de 231.108 euros como reserva legal (Véase Nota 3).

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo					
	31/12/2016			31/12/2015		
	Deudas con Empresas vinculadas	Otros Pasivos	Total	Deudas con Empresas vinculadas	Otros Pasivos	Total
Débitos y partidas a pagar	58.637.594	-	58.637.594	62.567.301	-	62.567.301
Otros pasivos financieros	-	764.532	764.532	-	708.268	708.268
Total	58.637.594	764.532	59.402.126	62.567.301	708.268	63.275.569

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	Vto. 2044	Total
Préstamos	(*) 59.711.492	59.711.492
Total	59.711.492	59.711.492

(*) Valor nominal sin considerar los gastos de formalización del préstamo.

El 10 de diciembre de 2014 se formalizó un Profit Participating Loan entre la Sociedad y su Accionista Único Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l. por un importe total de hasta una máximo de 97 millones de euros. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente. La duración del préstamo es de 30 años. No existen importes exigibles en el corto plazo.

El importe pendiente del citado préstamo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo (nominal), neta de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización del crédito que ascienden a un importe de 1.073.898 euros. El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 113.722 euros en 2016 (49.030 euros en 2015) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad han realizado devoluciones anticipadas de principal por importe de 1.893.416 euros. Por otro lado, se han capitalizado 2.150.013 euros en concepto de ampliación de capital por compensación de créditos, tal y como menciona en la Nota anterior 9.1.

Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio ascienden a 942.421 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

El Accionista Único obtuvo la financiación necesaria para sus inversiones a través de un préstamo con el banco de Sabadell. En dicho contrato se establece que Al Breck y sus tres filiales, se convierten en garantes personales de la deuda con Sabadell que ascendió en el momento inicial a 103.036.634 € con lo que podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de esta deuda. Como parte de dicho préstamo por importe de 103.036.634 €, el tramo denominado "Línea de Financiación B" ("Facility B"), que ascendía en su origen a un importe de 64.126.216 euros de principal (ampliado a 81.249.145 euros desde el mes de marzo de 2017), se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad de la Sociedad y sus tres sociedades filiales.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a un mes de renta en el caso de arrendamientos a particulares y de dos en el caso de arrendamientos a personas jurídicas, ha sido depositada en aproximadamente un 90% en el Organismo Público correspondiente, contabilizado en el epígrafe "Otros activos financieros" del balance adjunto.

El resto del importe hasta el total se corresponde con una "Garantía Adicional" acordada por contrato entre arrendador y arrendatario para aquellos casos de incumplimiento de sus obligaciones con el arrendador. Esta garantía varía en función de los parámetros establecidos por la Sociedad y es exigida a los inquilinos de los inmuebles cuando acceden al mismo.

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Fianzas	336.979	312.357
Garantías adicionales	427.553	395.911
Total	764.532	708.268

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

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

La Sociedad 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 a la Sociedad.

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito de la Sociedad 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, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La sociedad ha registrado una dotación por deterioro de créditos comerciales por importe de 63.432 euros, siguiendo el criterio de valoración descrito en la nota 4.4.
- 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, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y el apoyo financiero de su accionista.

Los administradores estiman que el grado de ocupación de los activos arrendados, junto con la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres y el apoyo financiero del Accionista Único permitirán una gestión adecuada de sus compromisos, incluido el dividendo, a lo largo del ejercicio 2017. Por su parte, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) **Riesgo de Mercado:** Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad 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.

Un 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:** La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

10.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada:

	Días 2016	Días 2015
Periodo medio de pago a proveedores	20	25
Ratio de operaciones pagadas	17	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	42
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.431.048	1.104.323
Total pagos pendientes	523.082	58.146

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores", Proveedores, partes vinculadas" y Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días

pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones, es de 30 días naturales, salvo pacto entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta los 60 días naturales.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	405	-	143	95
Por IVA	-	42.514	-	37.602
Por IRPF	-	1.760	-	11.320
Total	405	44.274	143	49.017

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principio de contabilidades generalmente aceptadas, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y el impuesto a pagar es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado antes de impuestos	2.311.080	(4.012.802)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporarias:		
Con origen en el ejercicio	(1.523.869)	3.662.479
Con origen en ejercicios anteriores	-	(210.636)
Base imponible (resultado fiscal)	787.219	(536.958)

11.3 Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable, y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2016	2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.311.080	(4.012.802)
Diferencias permanentes	-	-
Resultado contable ajustado	2.311.080	(4.012.802)
Cuota íntegra al 0%	-	-
Gasto / (Ingreso) por el Impuesto sobre Beneficios registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo de esta Memoria.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se desglosa por actividad como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Ingresos por alquileres	3.965.314	2.438.071
Total	3.965.314	2.438.071

(*) Ejercicio de nueve meses

El total de los ingresos se corresponden a arrendamientos en la Comunidad de Madrid (España).

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al cierre del ejercicio de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2016 es:

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Reparaciones y Conservación	381.360	440.666
Gastos de Comunidad	432.104	325.917
Servicios de Profesionales independientes	894.744	559.775
Primas de seguros	-	22.903
Suministros	43.999	59.691
Servicios bancarios y similares	8.130	3.091
Tributos	190.693	177.731
Deterioro de créditos comerciales (Nota 4.4)	63.432	-
Total	2.014.462	1.589.774

(*) Ejercicio de nueve meses

Durante el ejercicio 2016 los gastos de explotación se han incrementado respecto al ejercicio anterior, principalmente por dos factores, el primero, es que el ejercicio comparativo terminado el 31 de diciembre de 2015 es de nueve meses frente a los doce meses del ejercicio 2016, y en segundo lugar por los gastos relacionados de servicios profesionales independientes como consecuencia de la salida al MAB de la Sociedad que han ascendido a 355.850 euros.

Adicionalmente a lo anterior, el principal gasto registrado en dicho epígrafe se corresponde con el fee de gestión de los activos facturado por la sociedad vinculada Rialto Property Management Spain, S.L. desde el 10 de julio de 2016 por importe de 368.797 euros en concepto de gestión y administración así como todos los servicios relacionados acorde al contrato firmado en dicha fecha, dicho importe será calculado a partir de un porcentaje del gross asset value establecido en el contrato con carácter prospectivo (véase Nota 13.1), al cual se incluirá el IVA correspondiente. El resto se corresponde con honorarios de tasadores, auditores y gastos en concepto de notarios, gestorías y registro.

El resto de epígrafes, recogen fundamentalmente los gastos en relación con las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, por reparaciones y conservaciones de los inmuebles, por los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee la Sociedad.

12.3 Exceso de Provisiones

En este epígrafe se recoge un importe de 705.060 euros por la reversión de la provisión por management fees (costes de gestión de activos y otros) que se mantenía registrada al 31 de diciembre de 2015 y que ha resultado excesiva dado, que de acuerdo a las decisiones adoptadas por el Grupo en 2016, no existe obligación alguna devengada para la Sociedad en relación con estos conceptos, para los periodos anteriores a la fecha de firma final del contrato 10 de julio de 2016 (véase Nota 12.2).

12.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (euros):

	31/12/2016	31/12/2015 (*)
Ingresos Financieros	1.368	721
Gastos Financieros	(1.056.143)	(772.414)
Resultado Financiero	(1.054.775)	(771.693)

(*) Ejercicio de nueve meses

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el ejercicio es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios por gestión de activos (Nota 12.2) Management fees (Nota 12.3)	-	(368.797)	(509.341)	-
Deterioro Inversiones financieras en empresas del grupo Intereses devengados (Nota 10)	(3.099) (942.421)	- -	- (723.384)	- -

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad tiene vigente un contrato de financiación con el Accionista Único (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.a.r.l.) (véase Nota 10.1), este contrato devenga unos intereses que han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.056.143, este importe se compone de 942.421 euros de devengo de intereses y 113.722 de los gastos de formalización de deuda imputados en el ejercicio (véase Nota 10.1). A 31 de diciembre de 2016 por los intereses devengados de financiación concedida se han abonado 942.421 euros.

Asimismo, desde el 10 de julio de 2016, la Sociedad mantiene 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 del contrato son:

- Vencimiento: expirará con fecha 31 de diciembre de 2017 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos.

13.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Cuenta corriente con Accionista Único	150.000	-	72.687	-
Préstamo (Nota 10.1)	58.637.954	-	62.567.301	-
Gestión de activos	-	(368.797)	-	-
Facturas pendientes de recibir management fee	-	-	705.060	-

13.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2016 y 2015 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Durante los ejercicios 2016 y 2015 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.

El importe satisfecho por la prima del seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones, el cual es abonado anualmente por el Accionista Único de la Sociedad, ha ascendido a un importe de 12,5 miles euros durante el ejercicio 2016 (0 euros en 2015).

Asimismo, dado que la Sociedad carece de personal, durante ambos ejercicios las funciones de Alta Dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

14. Otra información

14.1 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.

En este sentido, ni los consejeros de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

14.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2016 y 2015, los importes por honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	Ejercicio 2016	Ejercicio 31/12/2015
Servicios de Auditoría	56.113	31.300
Otros servicios de verificación	43.000	-
Total Servicios de auditoría y relacionados	99.113	31.300
Otros servicios	56.632	-
Total servicios	155.745	31.300

14.3 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte de la Sociedad. Durante este ejercicio, si se han prestado garantías hipotecarias derivadas del contrato de financiación suscrito por Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l con Banco Sabadell (Véase Nota 5 y 10).

15. Hechos posteriores

Durante el ejercicio, hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en la memoria o que modifique o afecte significativamente a estas Cuentas Anuales.

Anexo I
Información relativa a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	10 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L.: 28 de noviembre de 2014 AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L.: 28 de noviembre de 2014 AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8, S.L.: 28 de noviembre de 2014
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	(Véase detalle Página siguiente)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Garaje	Zona Deportiva
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	6	-	18	-	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	-	-
Bocangel 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	1	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	2	-	-	2	-	-
Elfo 4	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	1	-
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	2	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	9	-
General Mtnz. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	6	-
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	-	49	-
Simón Gº de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4	-
Marqués Alonso Mtnz. 2	Madrid	10/12/2014	2	-	-	4	-	-
Plaza España 3	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Pío XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	4	-
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	11	1	-	11	11	-
Pº Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	6	-	-	6	6	-
Villalar 7	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	4	-	1	-	-	4
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	6	-
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	7	7	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	6	1	-	6	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	27	-	-	27	27	-
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	13	-	-	13	26	-
Soto Park 1	Alcobendas	10/12/2014	17	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Alcobendas	10/12/2014	14	-	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	8	-
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Torrejón de Ardoz	10/12/2014	62	-	-	-	62	-
TOTALES			250	10	1	109	229	4

Informe de Gestión

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.(Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión para el periodo comprendido entre el 1 de Enero de 2016 y el 31 de Diciembre de 2016

Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U es la empresa cabecera del Grupo RREF II Al Breck SOCIMI, poseyendo el 100% del capital social de las empresas que lo componen:

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

En todos los caso, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Durante el último ejercicio, la sociedad ha obtenido una facturación de 3.965.314€ frente a los 2.438.071 obtenidos en los nueve meses del ejercicio anterior. Este aumento normalizado del 22% en la facturación es fruto del incremento en la ocupación de los inmuebles que a 31 de diciembre de 2016 se sitúa ya en el 93,6% de los metros cuadrados en explotación.

El incremento de ocupación y la mejora producida en el estado de los inmuebles por las actuaciones realizadas, ha llevado a su vez a una reducción a 31 de diciembre de 2016 del 3,58% de los gastos de explotación (23,9% si descontamos el importe de los gastos incurridos para la incorporación al MAB).

Unido a lo anterior, la mejora en el mercado inmobiliario ha supuesto una reversión del deterioro de la cartera de inmuebles por importe de 1.573.553 euros, lo que sitúa a la sociedad a 31 de diciembre de 2016 con un resultado positivo de 2.311.080 euros frente a las pérdidas por importe de 4.012.802 euros del ejercicio de nueve meses anterior.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2016

No se han producido acontecimientos importantes desde la fecha de cierre del ejercicio.

Evolución previsible de la Sociedad

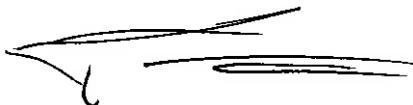
Siguiendo la línea ya iniciada en el ejercicio anterior, la situación económica en general, y su repercusión en el mercado inmobiliario y residencial en particular, esperamos que durante los próximos meses la Sociedad mantenga la evolución positiva de 2016.

A lo largo de 2017, se llevarán a cabo las actuaciones que se consideren necesarias a nivel de gestión de los activos para tratar de optimizar los resultados de la compañía y prepararla para las inversiones y desinversiones que considere necesarias de acuerdo con la evolución del mercado y el interés general de sus accionistas.

La intención de Al Breck es mantener en cartera los inmuebles propiedad de la SOCIMI y de sus filiales hasta optimizar la obtención de valor para sus inversores a través (entre otras) de inversiones que mejoren el estado de los inmuebles, incluyendo reformas y transformaciones, gestión de la ocupación, racionalización de los gastos de explotación e incremento en los niveles de precios de alquiler de acuerdo con el mercado. La Compañía evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la SOCIMI de forma que estos puedan maximizar su inversión. Esta estrategia contempla la posibilidad de venta de dichos activos una vez cumplido el periodo mínimo de tenencia de tres años, de conformidad con lo previsto en la Ley y régimen de SOCIMI.

FORMULACIÓN DEL CONSEJO

Las páginas que anteceden contienen las cuentas anuales -balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la memoria - y el informe de gestión de RREF II Al Breck Socimi S.A.(Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, que han sido formulados por el Consejo de Administración en sesión celebrada en Madrid el 31 de marzo de 2017, y que, a efectos de lo establecido en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores asistentes a la reunión firman a continuación.



AL BRECK ENTERPRISES LUXEMBOURG S.à r.l.

Representada por D. Robert Frehen

Presidente del Consejo de Administración



RIALTO PROPERTY MANGEMENT SPAIN, S.L.

Representada por Dña. Lucía Arespacochaga

Secretario del Consejo de Administración



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L.

Representada por D. Juan Cueto

Consejero Delegado

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

A continuación, a través de la presente comunicación, en cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 15/2016, se actualiza el análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2016 con las previsiones incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de noviembre de 2016:

Euros	31.12.2016 (auditado)	31.12.2016 (proyectado)	% Diferencia
Operaciones en curso			
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	4.499.330	4.443.970	1%
<i>Otros gastos de explotación</i>	-2.290.932	-2.309.961	-1%
<i>Amortización del inmovilizado</i>	-939.700	-939.701	0%
<i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</i>	1.511.797	1.293.000	17%
<i>Exceso de provisiones</i>	788.961	788.960	0%
Resultado de explotación	3.569.456	3.276.268	9%
<hr/>			
<i>Ingresos financieros</i>	1.665	1.644	1%
<i>Gastos financieros</i>	-1.205.515	-1.111.906	8%
Resultado financiero	-1.203.850	-1.110.262	-8%
<hr/>			
Resultado antes de impuestos	2.365.606	2.166.007	9%
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	0		
Resultado consolidado del ejercicio	2.365.606	2.166.007	9%

En la tabla anterior podemos observar como la evolución de la Sociedad ha sido muy similar a la proyectada para el ejercicio 2016. Las principales desviaciones producidas respecto a lo estimado han sido las siguientes:

- a) Reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores: en esta magnitud es donde encontramos la diferencia más significativa (17%) que se corresponde con la mejora del mercado inmobiliario residencial y la situación de ocupación y rentas del patrimonio.



- b) A nivel de gasto financiero, la desviación proviene principalmente de una mayor amortización de los gastos de concesión de los préstamos recogidos en balance del inicialmente proyectado como consecuencia de la capitalización de deuda por importe de 2.150.013 y la amortización de 706.506€ durante el segundo semestre de 2016.

La Sociedad, a nivel consolidado, ha alcanzado durante 2016 un grado de cumplimiento a nivel de resultado consolidado del ejercicio del 109% sobre las estimaciones publicadas para el ejercicio 2016. Esta evolución, en línea con las previsiones, se debe fundamentalmente a la mejora en la valoración de los activos como consecuencia de la evolución del mercado y los niveles de ocupación y rentas obtenidos durante el último semestre de 2016.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Rialto Capital Management Spain, S.L.
Consejero Delegado
Representada por D. Juan Cueto

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE RREF AL BRECK SOCIMI,
S.A. (LA “SOCIEDAD”) PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL
MERCADO**

A) ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

La estructura organizativa de la Sociedad se sustenta en dos elementos básicos: el Consejo de Administración y el contrato de gestión que la Sociedad mantiene con Rialto Property Management Spain, S.L.

1. Consejo de Administración.

El Consejo de Administración está formado por 3 miembros, los cuales disponen de las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad y, salvo respecto de aquellas materias reservadas por Ley o los Estatutos a la Junta General, es el máximo órgano de decisión de la Sociedad, pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social. Centra su actividad en la función general de supervisión, en el establecimiento de estrategias y políticas generales. Los miembros del Consejo de Administración son:

- **AL BRECK ENTERPRISES LUXEMBOURG, S.à r.l. representado por Don Robert Frehen**

Entidad holding, constituida en Luxemburgo en el ejercicio 2014, cuyo objeto principal es la adquisición, la tenencia, la gestión y la transmisión de participaciones o de intereses, en toda clase de sociedades o empresas, por cualquier título. También podrá participar en la creación, el desarrollo, la gestión y el control de todo tipo de sociedades y/o de empresas. Como entidad holding, centraliza las funciones de gestión y dirección del grupo. Asimismo, actúa como entidad financiera del grupo, en la medida en que ha obtenido la financiación ajena requerida para acometer las inversiones y ha distribuido los fondos entre cada una de las filiales (tanto para los activos de Al Breck como para los activos fuera de ella) en función de las necesidades concretas de financiación.

Robert Frehen se incorporó a Rialto Capital Management Luxemburgo en 2015 como asesor jurídico y fiscal de la compañía. Entre sus funciones, el señor Frehen supervisa todas las cuestiones jurídicas, fiscales y regulatorias relacionadas con las operaciones e inversiones europeas de Rialto, incluyendo las relaciones con instituciones públicas supervisoras como UK Financial Services Authority (FSA) o Dutch Autoriteit Financiële Markten donde se encuentran inscritos fondos de inversión gestionados por Rialto. El señor trabaja coordinadamente con los directores de cada una de las unidades de negocio del grupo en lo que respecta a la planificación estratégica de los negocios.

Con anterioridad a su incorporación a Rialto, el señor Frehen trabajó durante los años comprendidos entre 2011 y 2015 en la filial de Deloitte en Ámsterdam dirigiendo el departamento de servicios financieros del grupo, especializado en la operativa y estrategia fiscal asesorando Fondos de Inversión, Fondos de Pensiones, Gestores de carteras y entidades aseguradoras.

Durante los años 2002 a 2011, el señor Frehen trabajó en APG Asset Management, área de inversión de un Fondo de Pensiones Holandés de 400 millones orientado al ámbito inmobiliario, capital riesgo y Renta Fija. A lo largo de esta etapa, entre otras responsabilidades, estableció una estructura de agrupación de activos y establecimiento de una tesorería centralizada, la

estructuración de transacciones transfronterizas complejas, la gestión de riesgos y operaciones fiscales.

El señor Frehen es licenciado en Derecho por la Universidad de Maastricht, Holanda.

- **RIALTO PROPERTY MANAGEMENT SPAIN, S.L., representado por D^a. Lucía Arespachaga Fernández-Mazarambroz**

Sociedad española, constituida en marzo de 2016 y participada al 100% por Rialto Capital Management Luxembourg S.à.r.l., se dedica a la gestión de toda clase de activos inmobiliarios mediante la ordenación de sus propios medios materiales y humanos. En concreto, Rialto Property Management Spain, S.L. tiene suscritos diversos contratos para la gestión patrimonial y administración de, entre otros, la cartera inmobiliaria de Al Breck. Esta Sociedad tiene actualmente 8 empleados.

Lucia Arespachaga Fernández-Mazarambroz se incorporó a Rialto Property Management, Spain en julio del 2016 para hacerse cargo de la asesoría jurídica de la compañía, responsabilizándose de todas las sociedades que integran el grupo Rialto en España. Con anterioridad a su integración en Rialto, Lucia ya estuvo asesorándoles desde diciembre del 2014 (año en el que realizaron su primera inversión en España) desde su posición de abogada interna en el Grupo Inverseguros, quien en aquel momento tenía delegada la gestión global de la estructura de Rialto.

Previamente estuvo trabajando durante 5 años en el Grupo Inverseguros (grupo empresarial integrado por 6 sociedades especializadas en distintos ámbitos financieros e inmobiliarios) dando soporte jurídico al grupo. Durante esta etapa ha estado al frente de la gestión diaria de las sociedades que integraban el grupo así como de los fondos de inversión -nueve fondos gestionados por Inverseguros Gestión, SGIIC- y de los Fondos de Pensiones -diecisiete fondos gestionados por Inverseguros Pensiones, SGFP- haciéndose cargo de las funciones derivadas del cumplimiento normativo, control interno, gestión de riesgos y resolución de incidencias, comunicaciones con organismos supervisores (CNMV, BE, DGSFP) y partícipes, entre otras funciones. Cabe destacar que durante esta etapa ha sido la persona responsable de la liquidación del fondo de inversión inmobiliario Segurfondo Inversión FII en comunicación directa con la CNMV, coordinando inspecciones, comunicaciones con los partícipes, desarrollo y diseño de las distintas fases del proceso de liquidación.

Lucia Arespachaga es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Tiene un Máster de Derecho Procesal Civil organizado por Zarraluqui Abogados y un Máster de Asesoría Jurídica de empresas por el Instituto de Empresa.

- **RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L., representada por Don Juan Cueto**

Sociedad española, constituida en noviembre de 2014 y participada al 100% por Rialto Capital Management Luxembourg S.à r.l., tiene por objeto social, entre otros, la intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley determinadas

entidades o profesionales o la participación por si misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades.

Don Juan Cueto se incorporó a Rialto en el año 2011, actualmente es el Director General del área inmobiliaria con inversiones en Estados Unidos, Puerto Rico y España. Cuenta con 19 años de experiencia en el área inmobiliaria. Actualmente el señor Cueto es el responsable directo de un portfolio de activos inmobiliarios compuesto por Activos Adjudicados, inversiones directas y Joint Venture (incluyendo activos tanto de uso residencial, comercial y terrenos). El equipo dirigido por el señor Cueto gestiona más de 750.000 metros cuadrados de espacios comerciales, terrenos en desarrollo o por desarrollar y residencial. El valor global de la cartera es mayor a 1.000 millones de dólares.

Con anterioridad a su incorporación a Rialto, el señor Cueto desarrollo su carrera en la compañía American Realty Capital (“ARC”) como Director Ejecutivo siendo el responsable de la gestión patrimonial y supervisión del día a día de las operaciones de la cartera de ARC en proyectos de inversión, teniendo bajo su gestión directa activos residenciales, comerciales y terrenos por valor de más de 250 millones de dólares. Durante los años comprendidos entre 2002 y 2004, el señor Cueto trabajó en Cemusa Miami Ltd., un filial de la multinacional española CEMUSA especializada en la publicidad exterior. El señor Cueto desempeñó el puesto de Director General siendo responsable del desarrollo del negocio, ventas, operaciones y finanzas. Anteriormente, el señor Cueto quiso involucrarse en el sector publico siendo el Director de planificación y desarrollo en Miami Parking Authority (“MPA”), responsabilizándose de dirigir un programa integral de gestión de los proyectos de construcción, coordinando acuerdos de desarrollo conjunto -público y privado- y gestionando los activos de uso mixto de MPA. Asimismo también trabajó en Miami-Dade Transit siendo el responsable de las negociaciones de Joint Venture públicas- privadas y gestión de proyectos de desarrollo del transporte público junto con el sector privado (oficinas, viviendas asequibles y a precio de mercado, comercial y hoteles.)

El señor Cueto esta licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Florida con doble especialidad en Finanzas y comercio internacional.

2. Contrato de gestión con Rialto Property Management Spain, S.L. (en adelante “RPM”)

La gestión ordinaria y administrativa de la Sociedad está delegada, en virtud de un contrato de gestión patrimonial, en Rialto Property Management Spain, S.L.. El Consejo de Administración, por tanto, concentra su actividad en una función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.

RPM cuenta con las medidas organizativas y medios técnicos y personales adecuados y suficientes para garantizar el correcto desarrollo de la actividad de la Sociedad y para garantizar que cumple con las obligaciones que la normativa aplicable, y en particular la de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”) y la del Mercado de Valores, le impone.

El equipo está formado por profesionales con un amplio conocimiento del mercado inmobiliario local, experiencia en la gestión de activos, y familiaridad con la cartera existente.

En virtud del contrato de gestión RPM presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento, gestión administrativa y realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad de la Sociedad y respecto de los inmuebles de los que ésta es titular y que constituyen sus únicos activos:

Gestión financiera y administrativa

- Gestión de los alquileres, facturación, relación con inquilinos y control de impagos.
- Relación con proveedores y comunidades de propietarios.
- Administración y Contabilidad. Gestión de libros oficiales
- Elaboración del presupuesto y gestión de la tesorería
- Asistencia y coordinación de las auditorías
- Reporting
- Gestión de las relaciones con entidades bancarias y entidades públicas (v.g. IVIMA)
- Preparación de las cuentas anuales y documentación necesaria para su formulación.

Gestión técnica:

- Control de mantenimiento y reparaciones. Control de remodelaciones. Coordinación de las partes intervinientes en obra que los inmuebles de la cartera precisen para su mantenimiento.

Soporte jurídico

- Contratos civiles y mercantiles. Custodia de documentación
- Apoyo en la elaboración de documentación e información a presentar a MAB, CNMV, IBERCLEAR o BME.
- Coordinación de las comunicaciones con los diferentes agentes externos involucrados en la cotización de la Sociedad en el MAB (v.g. Asesor Registrado, gestor de la página web, auditores etc.)
- Servicios a los accionistas: preparación de los informes solicitados por la junta de la Sociedad, preparación de la información relacionada con la gestión de las propiedades, preparación de la información adicional solicitada por los accionistas.
- Asistencia jurídico-administrativa en las reuniones del Consejo de Administración y Junta General de accionistas
- Cumplimiento normativo

B) INFORMACION FINANCIERA: ELABORACION, REVISION Y AUTORIZACION

Respecto a la información financiera, RPM tiene encomendada la llevanza de la contabilidad de la Sociedad y está al cargo del control financiero de la Sociedad. En este contexto, RPM mantiene los siguientes mecanismos a los efectos de procurar un adecuado entorno de control interno y de gestión de riesgos, especialmente los relacionados con la información financiera.

Realización de presupuestos:

RPM realiza un presupuesto anual en el que, entre otros conceptos, se incluyen ingresos según los contratos firmados con inquilinos, gastos directos de los inmuebles y gastos generales (auditoría, tasación)

Controles internos:

El proceso de producción de la información financiera es el siguiente:

- Partidas a pagar: El departamento de contabilidad, a través del *bookkeeper* procesa las facturas previamente supervisadas y aprobadas desde la dirección financiera en base al presupuesto. Si hubiere algún pago que difiriese con el presupuesto se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.
- Partidas a cobrar: Las partidas a cobrar son las rentas por alquileres, con carácter mensual se emiten los recibos a los correspondientes inquilinos los cuales se cobran mediante recibos domiciliados a través del Banco Sabadell o por transferencia bancaria emitida por el inquilino.

Desde el departamento de Gestión de Patrimonio de RPM se hace un seguimiento diario de los cobros de manera que permita detectar cualquier impago establecer comunicación con el inquilino a la mayor celeridad. La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada por este departamento y transmitida al departamento de Contabilidad para su contabilización por el *bookkeeper*.

- Revisión anual de valoraciones: Al Breck realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello, a través de RPM se envía a la sociedad tasadora toda la información requerida para llevar a cabo la tasación y emisión del correspondiente informe. RPM revisa que las asunciones de renta y ocupación sean correctas a tal fecha y finalmente da su aprobación para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Remisión mensual del Paquete de Reporting: RPM con carácter mensual remite a Al Breck un paquete de reporting compuesto de (i) información financiera confeccionada según se ha descrito y (ii) información sobre el estado de explotación de cada unidad que permite la monitorización de los activos desde un punto de vista financiero, técnico y comercial.
- Revisión de los Estados Financieros: Los estados financieros son elaborados por RPM, revisados por los auditores de cuentas -Deloitte- y posteriormente se remiten a los miembros del Consejo de Administración para su formulación antes de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.

Deloitte, S.L. son los encargados de llevar a cabo la auditoria anual de Al Breck y su filiales. Para ello, a finales del tercer trimestre del ejercicio a auditar, llevan a cabo una pre-auditoria que les permite realizar una primera valoración de la actividad llevada a cabo a lo largo del ejercicio y garantizan mayor seguridad en la elaboración de unas cuentas anuales libres de incorrecciones materiales.

A lo largo del primer mes siguiente a la finalización del ejercicio, finalizan sus trabajos de auditoria con el fin de poder disponer de las cuentas anuales auditadas dentro de los 6 primeros meses del ejercicio para someterlas a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas.

RPM será el responsable de coordinar la puesta a disposición de toda la información requerida por los auditores y los miembros del Consejo de Administración serán los responsables de formular las cuentas anuales de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Al Breck.

Con el objetivo de garantizar veracidad y diligencia en las cuentas anuales, con carácter mensual se llevan a cabo los siguientes controles: Ingresos, Gastos, Fianzas y Depósitos, Impagados, Amortizaciones, Cuentas a cobrar, Cuentas a pagar, Hacienda Pública, Evolución de siniestros – seguros, Prestamos e Intereses financieros.

RPM en todo momento mantiene una relación fluida con los auditores y otros asesores externos con el objetivo de lograr una información contable y financiera de la Sociedad que refleje la imagen fiel de su patrimonio.

En todo caso, el Consejo de Administración es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Reglamento de Conducta:

Al Breck ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (“**LMV**”) y en la Circular 14/2016 del MAB. El objeto de dicho Reglamento es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores, conforme a lo previsto en el Reglamento de Abuso de Mercado, la LMV y sus disposiciones de desarrollo.

Básicamente se definen las reglas para la gestión y control de la información privilegiada, la comunicación transparente de la información privilegiada, detección y tratamiento de los conflictos de interés, imponiendo ciertas obligaciones, limitaciones y prohibiciones a las personas sujetas, todo ello con el fin de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad y prevenir y evitar cualquier situación de abuso.

C) PROCESO DE IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

Al Breck, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos. En este sentido, y entendiendo como riesgos aquellos factores que pueden impactar negativamente en los objetivos definidos por la Sociedad, se identifican como eventuales factores de riesgo los siguientes:

- *Riesgos operativos*: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios en el marco regulatorio, casos de morosidad, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- *Riesgos asociados al sector inmobiliario*: el carácter cíclico del sector, arrendatarios minoristas y los niveles de desempleo, concentración geográfica de la cartera, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado del sector y, en consecuencia, de la Sociedad.
- *Riesgos vinculados a las acciones*: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas, free-float limitado.
- *Riesgos fiscales*: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial por darse el supuesto de hecho recogido en la ley, pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs.
- *Riesgos financieros*: nivel de endeudamiento, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

En particular, como eventuales riesgos relacionados con la fiabilidad de la información financiera se identifican los siguientes:

- a) El reconocimiento de ingresos, debido a los diferentes términos y condiciones específicos que pueda tener cada contrato de alquiler (naturaleza del contrato, tipo de activo – residencial/comercial- término, periodos de carencia, rentas...) y a sus características de contabilización.
- b) La valoración de los activos que componen la cartera. No obstante, la valoración de los inmuebles se lleva a cabo por experto externo independiente, empresa con alta experiencia en dicha actividad y con personal capacitado a tal efecto por lo que este riesgo se minimiza.
- c) Pagos y tratamiento de gastos.
- d) Impagos y gestión de la morosidad.
- e) Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Periódicamente RPM llevará a cabo una evaluación de (i) la efectividad de los procedimientos internos, (ii) de los riesgos y desarrollará actividades de control con el objetivo de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

D) OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

- **DELOITTE, S.L. – Auditor de Cuentas**

Desde el 1 de abril de 2015, Deloitte está nombrado formalmente como auditor por medio de decisión del accionista único de fecha 31 de marzo de 2015, para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2015 (9 meses), 2016 y 2017. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

- **RENTA 4 CORPORATE, S.A. - Asesor Registrado**

Renta 4 Corporate, S.A., es el Asesor Registrado que asiste a Al Breck en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la normativa vigente. Para garantizar y facilitar el desarrollo de estas funciones, el Secretario del Consejo mantiene reuniones periódicas, ya sean presenciales o telefónicas, con la persona responsable designada por ellos.

En todo caso, el personal de RPM mantendrá contacto fluido con Renta 4 y se compromete a proveerle cualquier información que precise para cumplir sus obligaciones como Asesor Registrado o que éstos le requieran a tal fin.

E) COORDINACIÓN INFORMACIÓN SUMINISTRADA AL MAB Y PUBLICADA EN LA PAGINA WEB DE LA SOCIEDAD O EN CUALQUIER OTRO MEDIO.

Cualquier información relevante tanto de carácter periódico (informes semestrales y anuales) como de carácter ocasional (hechos relevantes y otras informaciones de interés) será difundida por Al Breck en la forma que se detalla a continuación:

- Página web: La Sociedad tiene contratado un servicio de mantenimiento de su página web con la compañía especializada ‘Estudio Variable’ en virtud del cual, entre otros encargos, se

compromete a la publicación de la información suministrada por Al Breck a través de RPM en el plazo máximo de 24 desde la recepción de aquella.

- MAB: RPM será el encargado y responsable de la comunicación con el MAB y al Asesor Registrado de los informaciones que deban ser publicadas.

Con independencia de que la información se hará pública a través de RPM, el consejo de Administración de Al Breck será el responsable último de suministrar al Mercado información precisa que afecte a Al Breck, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, o a operaciones vinculadas de especial relevancia y aprobará la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.