




Madrid, 30 de abril de 2018

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 2017:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones
- Revisión sobre el 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.



Rialto Capital Management Spain, S.L.
Consejero Delegado
Representada por D^a. Lucia Arespacochaga

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

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

A los accionistas de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes 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). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la documentación preparada por la Dirección del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1, 5.5, 10.2 y el Anexo I de la memoria consolidada del ejercicio 2017 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y de los Activos No Corrientes Mantenido para la Venta

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos, consistiendo su actividad en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, tal y como se detalla en la Nota 6 de la memoria adjunta. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior a su valor neto contable. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de dichos activos figura registrada por un valor neto contable total de 85 millones de euros, aproximadamente.

La Dirección periódicamente utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta, es el de "Descuento de Flujos de Caja" que requiere realizar estimaciones entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria, la tasa interna usada en la actualización, el valor residual del activo al final del período de proyección, así como la tasa de salida o "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener los informes de valoración realizados por los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como en evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dichos expertos para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por el Grupo,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades del Grupo, y
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo tomados en consideración en los informes de valoración.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas consolidadas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Carmen Barrasa Ruiz
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.962

27 de abril de 2018



Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**RREF II AL BRECK
SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2017 e Informe de Gestión



RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017		31.12.2016		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2017		31.12.2016	
ACTIVO NO CORRIENTE											
Inversiones inmobiliarias-	6	81.522.605	87.436.121			PATRIMONIO NETO	9	19.043.232	21.052.008		
Terrenos		80.336.750	87.109.482			FONDOS PROPIOS-		19.043.232	21.052.008		
Construcciones y derechos de uso		53.809.496	58.074.626			Capital		5.333.887	5.333.887		
Inversiones en empresas Grupo y asociadas a largo plazo	13.2	26.527.254	29.034.956			Prima de emisión		17.914.162	17.914.162		
Otros activos financieros	10.1	349.339	326.639			Reservas de la Sociedad Dominante		(3.832.819)	(4.479.922)		
						Reservas de sociedades consolidadas		(27.200)	(81.725)		
						Resultado consolidado del ejercicio		(344.798)	2.365.606		
						PASIVO NO CORRIENTE					
						Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	10.1	62.002.842	66.831.000		
						Deudas a largo plazo-	10.1	61.409.774	65.958.435		
						Otros pasivos financieros		593.068	872.565		
						PASIVO CORRIENTE					
						Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	6 y 10.1	7.453.380	850.933		
						Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10.1	4.378.954	55.016		
						Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	10.1	2.399.917	795.577		
						Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		674.509	53.088		
						Deudores varios		304.160	53.088		
						Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.2	74.957	368.797		
						Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo		201.172	281.322		
						Inversiones financieras a corto plazo		38.891	45.475		
						Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.1	55.329	47.295		
						TOTAL ACTIVO		88.499.454	88.734.001		
						TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		88.499.454	88.734.001		

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 2017.

**RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	4.155.374	4.488.104
Gastos de personal	14.1	-	(4.122)
Otros gastos de explotación	12.2	(3.138.782)	(2.286.810)
Amortización del inmovilizado	6	(958.759)	(939.700)
Exceso de Provisiones	12.4	-	788.961
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	6	1.996.463	1.511.797
Otros resultados		23.724	11.226
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.078.020	3.569.456
Ingresos financieros	12.3	3.409	1.665
Gastos financieros con empresas vinculadas	12.3	(2.426.227)	(1.205.515)
RESULTADO FINANCIERO		(2.422.818)	(1.203.850)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(344.798)	2.365.606
Impuestos sobre beneficios	11.3	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(344.798)	2.365.606

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 terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
	(344.798)	2.365.606
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)	(344.798)	2.365.606

(*) 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
			Reserva Legal	Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas		
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015(*)	5.060.000	16.038.036	-	(2.527)	(464.594)	(50.709)	2.365.606	16.536.389
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.365.606	2.365.606
Operaciones con accionistas:								
Ampliación de capital (Nota 9.1)	273.887	1.876.126	-	-	-	(31.016)	4.043.817	2.150.013
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015 (*)	-	-	-	-	(4.012.801)	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.887	17.914.162	-	(2.527)	(4.477.395)	(81.725)	2.365.606	21.052.008
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(344.798)	(344.798)
Operaciones con accionistas:								
Distribución del resultado del ejercicio 2016:								
- A reserva legal	-	-	-	231.108	-	-	(231.108)	-
- A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	-	415.995	-	(415.995)	-
- A reservas de sociedades consolidadas	-	-	-	-	-	54.525	(54.525)	-
- A pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.663.978)	(1.663.978)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.887	17.914.162	-	228.581	(4.061.400)	(27.200)	(344.798)	19.043.232

(*) 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 terminado el 31 de diciembre 2017.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		582.070	1.411.926
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(344.798)	2.365.606
Ajustes al resultado:		1.420.947	(86.248)
- Amortización del inmovilizado	6	958.759	939.700
- Correcciones valorativas por deterioros	5.2 y 6	(601.904)	(1.511.797)
- Variación de provisiones	12.3	-	(788.961)
- Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12.2	35.833	70.960
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(1.394.559)	-
- Gastos financieros	12.4	2.426.227	1.205.515
- Ingresos financieros	12.4	(3.409)	(1.665)
Cambios en el capital corriente:		(194.261)	170.563
- Existencias		(15.651)	(25.436)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(57.142)	(100.944)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(121.468)	296.943
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(299.818)	(1.037.995)
- Pagos de intereses	10.1	(1.030)	(1.039.660)
- Cobros de intereses		3.409	1.665
- Otros activos y pasivos no corrientes		(302.197)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.431.456	(17.293)
Pagos por inversiones:		(1.063.627)	(94.490)
- Inversiones inmobiliarias	6	(318.111)	-
- En empresas del Grupo y asociadas		(686.516)	-
- Otros activos financieros	10	(59.000)	(94.490)
Cobros por inversiones:		3.495.083	77.197
- Inversiones inmobiliarias		3.495.083	-
- Otros activos financieros	10	-	77.197
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.913.981)	(1.893.416)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(250.003)	(1.893.416)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		1.724.000	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	10	(1.974.003)	(1.893.416)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.663.978)	-
- Dividendos		(1.663.978)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		1.099.545	(498.783)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.024.411	1.523.194
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	2.123.956	1.024.411

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 2017.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

1. Actividad del Grupo

RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal consiste en la obtención de rentas por el alquiler de los inmuebles que posee, es decir, que se desarrolla en el sector inmobiliario. En este sentido, con fecha 10 de diciembre de 2014 el Grupo adquirió a Segurfondo Inversión F.I.I. (en liquidación) los inmuebles descritos en la Nota 6 de esta memoria consolidada.

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, 4ªA que deposita sus cuentas anuales consolidadas (voluntarias) e individuales en el Registro Mercantil de Madrid. Siendo el euro la moneda funcional del Grupo.

Posteriormente, 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, así como de las Sociedades Dependientes del Grupo, 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 aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo y ha formulado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma voluntaria por estar dispensada de esta obligación en razón a la reducida dimensión del Grupo y al integrarse en la consolidación de un grupo superior cuya Sociedad Dominante es Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., que se rige por la legislación mercantil vigente en el Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en Rue Robert Stümper, 7, 2557 Luxemburgo. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Al Breck Enterprises Luxembourg del ejercicio 2016 fueron aprobadas el 30 de junio de 2017 y fueron depositadas en el Registro Mercantil del Gran Ducado de Luxemburgo.

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

Dichas entidades (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 deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

A fecha actual, tal y como se indica en la Nota 9, el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante continúa siendo Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. En noviembre de 2017 se dio cumplimiento al requisito de difusión de acciones estipulado en la Circular del MAB 09/2017 del segmento SOCIMI en el plazo legalmente establecido. Los Administradores de la Sociedad Dominante tienen puestas a disposición del proveedor de liquidez el 0,52% de las acciones de la Sociedad Dominante (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 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 (Nota 10.2.b)

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 2017, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros						
			Coste Neto de la Sociedad Dominante	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Ajuste Consolidación - Eliminación Dividendo	Beneficios/ (Pérdidas) del Ejercicio
	Directa	Indirecta							
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	554.988	71.140	632.585	1.085	(57.563)	11.575	(92.259)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	-	792.063	89.974	797.036	1.729	(6.342)	16.405	(90.333)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	-	805.028	87.697	780.018	1.021	(8.005)	11.278	(55.703)

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo 17, 4ª 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 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 Blackburg, S.L.U.) con un capital social de 3.000 euros, totalmente suscrito y desembolsado.

Posteriormente, el 24 de junio de 2015 el Socio Único elevó a público el acuerdo aprobado el 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 emisión 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 formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.
- c) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- f) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera 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. (Sociedad Dominante), se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin alguna modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016, fueron aprobadas por el entonces Accionista Único el 27 de junio de 2017.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3.4 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 evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.9).
- 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 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 2017 las correspondientes al ejercicio anterior.

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 a 31 de diciembre 2017, 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 2016.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

3.9 Fondo de maniobra negativo

Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 476.531 euros que incluye un saldo acreedor con su Accionista mayoritario, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. de 2.474.874 euros. La Sociedad Dominante cuenta con el apoyo financiero de su Accionista mayoritario, que le permitirá realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance adjunto, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales siguiendo el principio de gestión continuada.

4. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado obtenido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Base de reparto: Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(67.244)
Distribución: A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(67.244)
Total	(67.244)

De acuerdo con la consulta vinculante V1761-16 de la Dirección General de Tributos, la Sociedad Dominante no se encuentra en el supuesto de obligación de reparto de dividendos dado que no ha obtenido beneficio en el ejercicio 2017.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U	(92.259)	16.077
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	(55.703)	15.665
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	(90.333)	22.784
RREF II Al Breck Socimi, S.A.	(106.503)	2.311.080
Total	(344.798)	2.365.606

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 2017, 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, el derecho de uso de las viviendas de Torrejón (Nota 6) 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 de uso 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.

El Grupo amortiza los derechos de uso siguiendo el método lineal, desde el momento de adquisición del citado derecho de uso, es decir, el 10 de diciembre de 2014 hasta el momento de la reversión del mismo, es decir, el 22 de agosto de 2018. En este sentido, según la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se ha dotado una provisión por desmantelamiento o retiro, ya que no existe obligación ninguna en este sentido en el contrato de concesión firmado con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

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, en base a valoraciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base a en la edición del Red Book publicada el año 2017 "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.

- "Net Initial Yield": rentabilidad neta obtenida el primer año, 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).
- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": Para determinar el valor 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. El valor de salida aplicado ha sido determinado de acuerdo con la renta neta de salida sobre la rentabilidad neta 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.
- 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.
- 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.
- "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.
- 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.

Tras la valoración efectuada, por un valorador experto independiente, se encuentran registrados deterioros en los siguientes activos (véase Nota 6):

	31/12/2017	31/12/2016
Andrés Mellado 80	139.536	236.204
Esperanza 10	7.794	15.575
Fernández de la Hoz 36	-	6.326
General Martínez Campos 17	82.365	280.779
Guzmán el Bueno 28	5.972	21.282
Libertad 20	952.806	1.301.934
Manzana 14	-	13.427
Reyes 5	19.422	48.328
Total (Nota 6)	1.207.895	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.

A 31 de diciembre de 2017, 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.

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. A 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispone de una provisión por este concepto de 99.265 euros (63.432 euros a 31 de diciembre de 2016).

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, fecha de inicio de su actividad, tanto de la Sociedad dominante como las sociedades dependientes del Grupo, comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Socio Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las entidades que forman el Grupo estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 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 2017 se produjo la difusión de las acciones.

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".

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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.

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

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

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

El Grupo es propietario de un conjunto de inmuebles formado por 231 viviendas, 109 trasteros, 216 plazas de garaje, 1 oficina y 12 locales comerciales situados en distintos puntos de los municipios de Madrid y Alcobendas. El Derecho de uso está constituido sobre 62 viviendas con sus correspondientes 62 plazas de garaje en Torrejón de Ardoz (véase Anexo I).

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

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 2017

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

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

Las adiciones del ejercicio 2017 se corresponden principalmente con las mejoras llevadas a cabo en ciertos edificios de acuerdo con el plan de inversiones del Grupo.

Por su parte, los retiros de 2017 se corresponden con la venta de 4 inmuebles por un importe total de 3.495.083 euros, lo que ha supuesto el registro de un resultado por la venta de 1.394.559 euros en el epígrafe "Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En este sentido, los citados inmuebles han cumplido con el requisito de mantenimiento mínimo de 3 años estipulado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

En cuanto a la reversión de las correcciones valorativas registradas en ciertos inmuebles, atienden al siguiente detalle, de acuerdo con los últimos informes de valoración realizada por expertos ajenos al Grupo y han sido registrados en el epígrafe "Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta:

	2017	2016
Andrés Mellado 80	96.668	519.111
Esperanza 10	7.781	1.384
Fernández de la Hoz 36	6.326	-
General Martínez Campos 17	198.414	827.182
Guzmán el Bueno 28	15.310	-
Libertad 20	235.071	391.216
Manzana 14	13.427	-
Reyes 5	28.907	-
Total (Nota 6)	601.904	1.738.893

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de los derechos de uso del Grupo a 31 de diciembre de 2017, se han estimado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Técnicos en Tasación, S.A, valoradores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 5.2) y asciende a 113.139 miles de euros (114.366 miles de euros en 2016).

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Metros cuadrados	Porcentaje de Ocupación	Metros cuadrados	Porcentaje de Ocupación
Viviendas	30.454	71%	31.327	87%
Plaza de Garaje	6.238	77%	6.238	74%
Trasteros	694	63%	701	82%
Derechos de uso	7.120	100%	7.120	100%
Locales	1.968	87%	1.968	68%
Oficinas	485	62%	485	38%
Total	46.959	77%	47.839	86%

Estos inmuebles cuentan con una carga hipotecaria en relación con la deuda que el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene con determinadas entidades financieras, tal y como se describe en las Notas 10.1 y 14.5.

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 2017 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 2017 los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos. Todos los inmuebles se encuentran situados en la Comunidad de Madrid.

Trasposos a activos no corrientes y pasivos vinculados mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo presenta un paquete de 44 inmuebles por un importe conjunto de 4.633.464 euros como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al haberse iniciado un plan de venta que se espera perfeccionar en los próximos 12 meses.

Los activos anteriores cuentan igualmente con una carga hipotecaria por la deuda que el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante mantiene con determinadas entidades financieras (véanse Notas 10.1 y 14.5). Dicho contrato estipula que en el momento de la venta de estos activos se deberá realizar una amortización parcial del préstamo por importe de 4.378.954 euros, a través del repago de este importe por parte del Grupo en concepto de devolución parcial del préstamo participativo descrito en la Nota 10.1 de esta memoria. En consecuencia, el Grupo ha trasladado dicho importe al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado adjunto.

El valor de mercado de estos inmuebles de acuerdo con la tasación de cierre del ejercicio 2017 asciende a 6.582.543 euros.

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

7. Arrendamientos

Al 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	31/12/2017	31/12/2016
Menos de un año	2.212.540	3.828.337
Entre uno y cinco años	1.619.325	4.171.115
Más de cinco años	669.887	78.514
Total	4.501.752	7.999.453

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 adjunto. El saldo registrado es de libre disposición.

Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., tiene puestas a disposición del proveedor de liquidez 150.000 euros y 27.778 acciones (véase Nota 9) de la Sociedad Dominante con la exclusiva finalidad de permitir al proveedor de liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez firmado (Nota 9.1).

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

Con fecha 16 de septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de sesenta mil euros (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, se realizaron dos ampliaciones de capital:

- 1) El 24 de junio de 2015, se acordó la ampliación de capital no dineraria por importe de 21.038.036 euros, mediante compensación parcial del crédito que la Sociedad Dominante ostentaba a dicha fecha con el Accionista mayoritario. Dicho aumento de capital supuso la creación de 5.000.000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 16.038.036 euros (3,21 euros por acción).
- 2) El 28 de octubre de 2016, el Accionista mayoritario elevó nuevamente a público un acuerdo de ampliación de capital no dineraria por importe de 2.150.013 euros, mediante compensación parcial del crédito que ostentaba a dicha fecha con el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante. Dicho aumento de capital supuso la creación de 273.887 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 1.876.126 euros (6,85 euros por acción).

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el capital suscrito por la Sociedad Dominante asciende a 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

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

Los valores de cotización de inicio, medio y cierre al ejercicio 2017 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida (hasta julio 2017)	5,40
Precio medio	5,24
Precio de cierre	5,09

Difusión de las acciones

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

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

En este sentido, el pasado 29 de noviembre de 2017, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l, hasta esa fecha Accionista Único de la Sociedad Dominante, completó la efectiva difusión de las acciones de la Sociedad Dominante tras la venta un paquete de 370.371 acciones a distintos inversores minoritarios.

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

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

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

9.2 Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la reserva legal de la Sociedad Dominante es de 231.108 euros.

9.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Otras reservas	(2.527)	(2.527)
Reserva legal	231.108	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.061.400)	(4.477.395)
Total	(3.832.819)	(4.479.922)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(44.380)	(60.457)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	12.341	(10.443)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	4.839	(10.825)
Total	(27.200)	(81.725)

10. Pasivos financieros

10.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle del saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con empresas vinculadas a largo plazo", "Deudas a largo plazo", "Pasivos no corrientes vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Deudas con empresas vinculadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	31/12/2017				31/12/2016		
	Deudas con Empresas con Grupo	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	Otros Pasivos	Total	Deudas con Empresas con Grupo	Otros Pasivos	Total
Débitos y partidas a pagar	61.409.774	4.378.954	-	65.788.728	65.958.435	-	65.958.435
Intereses devengados y no pagados	2.399.917	-	-	2.399.917	55.016	-	55.016
Fianzas y depósitos	-	-	593.068	593.068	-	872.565	872.565
Total	63.809.691	4.378.954	593.068	68.781.713	66.013.451	872.565	66.886.016

Las Deudas con empresas del Grupo y Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del cuadro anterior, se corresponden por un lado con el saldo dispuesto por importe de 64.064.728 euros por cuatro Profit Participating Loans firmados el 10 de diciembre de 2014 entre las sociedades del Grupo y el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante por un importe total de hasta un máximo de 110 millones de euros y por otro con el saldo dispuesto por importe de 1.724.000 euros de las líneas de circulante firmadas en 2016 también con esta sociedad (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.).

Profit Participating Loan (PPL)-

Para acometer el plan de inversiones del grupo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. en España, dicha sociedad obtuvo en ejercicios anteriores la financiación necesaria a través de un préstamo con el Banco de Sabadell, por importe total de 103 millones de euros. Los fondos obtenidos se traspasaron posteriormente a las distintas sociedades de dicho grupo a través de cuatro Profit Participating Loans (PPL).

Los PPL que tienen vencimiento establecido en 2044, no contemplado amortizaciones parciales, salvo las de carácter voluntario, devengan anualmente un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, de acuerdo con la definición del beneficio neto estipulada en los contratos, que establece que en caso de que en un periodo de interés el resultado neto sea negativo, éste se acumulará para el periodo siguiente, de manera que si en dicho ejercicio se obtiene beneficio, del mismo se descontarán los resultados negativos generados en ejercicios anteriores al objeto de la determinación del beneficio neto al que aplicar el 65% de interés variable; asimismo, de dicho resultado se descontará el gasto por tipo de interés fijo. De esta manera, el ejercicio 2017 ha sido el primero en el que se ha devengado interés variable de acuerdo con las estipulaciones de los contratos.

Consecuentemente, los intereses devengados por el préstamo anterior, fijos y variables, durante el ejercicio 2017 ascienden a 2.163.980 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12.3), de los cuales se encuentran pendientes de pago 2.162.950 euros. El detalle es el siguiente (en euros):

	31/12/2017	31/12/2016
Interés tipo fijo PPL	1.007.660	1.054.696
Interés tipo variable PPL	1.333.717	31.907
Total	2.345.931	1.086.603

El importe pendiente de los citados préstamos a 31 de diciembre de 2017 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo (nominal), neta de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización del crédito que a dicha fecha ascienden a un importe de 1.138.626 euros. El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 80.296 euros en 2017 (118.912 euros en 2016) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 el Grupo han realizado devoluciones anticipadas de principal de estos préstamos por importe de 1.974.003 euros.

En relación con la financiación firmada entre Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. y Banco Sabadell, la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes, figuran como garantes personales del importe pendiente de amortizar de dicha deuda a cada fecha, por lo podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de la misma. Asimismo, el tramo denominado "Línea de Financiación B" ("Facility B") de dicha financiación (por importe de 78 millones de euros) se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad del Grupo descritos en la Nota 6 y en el Anexo I de esta memoria y los de sus tres sociedades filiales.

Interest Bearing Loans (IBLs)-

El 25 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante; RREF II Al Breck Socimi, S.A., y una Sociedad Dependiente, Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L., formalizaron dos líneas de circulante denominadas "Interest Bearing Loan" con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. por un importe total de hasta un máximo de 5 millones de euros en cada línea de circulante. A 31 de diciembre de 2017, los importes dispuestos y pendientes de devolución de las citadas líneas de circulante ascienden a 1.664.000 euros y 60.000 euros, respectivamente. Dichos contratos devengan un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 9 años. No existen importes exigibles en el corto plazo puesto que el vencimiento es único a la fecha de vencimiento del mismo.

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

Otros pasivos financieros-

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Fianzas	284.341	383.988
Garantías adicionales	308.727	488.577
Total	593.068	872.565

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

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

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

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

- a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas. El Grupo cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 99.265 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 5.4.1
- b) Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado adjunto, así como el apoyo financiero de su Accionista Único.

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el grado de ocupación de los activos arrendados, junto con la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres y el apoyo financiero del Accionista Único permitirán una gestión adecuada de sus compromisos, incluido el pago de los dividendos, a lo largo del ejercicio 2018. Por su parte, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

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

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

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

- d) **Riesgo fiscal:** El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las 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.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones por parte de alguna de las sociedades del Grupo supondrá que dicha sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

En este sentido, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encontraba 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. Con fecha 27 de julio de 2017, la Sociedad Dominante ha hecho efectivo el pago del dividendo aprobado en la distribución el resultado del ejercicio 2016 por un importe de 1.663.978 euros. De esta forma, el Grupo cumple con el requisito de distribución de dividendo establecido por el Régimen SOCIMI (véase Nota 5.5).

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

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 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

	31/12/2017		31/012/2016	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	6.253	1.877	405	-
Por IVA	10.377	37.014	-	45.475
Total	16.630	38.891	405	45.475

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 (en euros):

	Euros	
	2017	2016
Resultado antes de impuestos	(344.798)	2.365.607
(+) ajustes de consolidación	39.258	-
Diferencias permanentes:	3.516	-
Diferencias temporarias:		
Con origen en el ejercicio	1.163.941	(1.462.728)
Con origen en ejercicios anteriores	(721.801)	-
Base imponible (resultado fiscal)	140.116	902.879
Cuota líquida al 0%	-	-
Impuesto a pagar	-	-

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 2017, es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2017	2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(344.798)	2.365.607
(+) ajustes de consolidación	39.258	-
Diferencias permanentes	3.516	-
Resultado contable ajustado	(302.024)	2.365.607
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. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales 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:

	2017	2016
Ingresos por alquileres	4.155.374	4.488.104
Total	4.155.374	4.488.104

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.

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente (en euros):

	2017	2016
Reparaciones y Conservación	(953.028)	(406.563)
Gastos de Comunidad	(588.156)	(527.001)
Servicios de Profesionales independientes	(1.216.138)	(1.003.600)
Primas de Seguros	(37.153)	-
Suministros	(68.384)	(53.003)
Servicios Bancarios y similares	(5.389)	(8.920)
Tributos	(234.701)	(216.763)
Deterioro de créditos comerciales (Nota 5.4)	(35.833)	(70.960)
Total	(3.138.782)	(2.286.810)

Durante el ejercicio 2017 los gastos de explotación se han incrementado respecto al ejercicio anterior, principalmente debido a las obras de reparación y conservación llevadas a cabo en varios inmuebles con el objetivo de mejorar su explotación y a los gastos de profesionales independientes como consecuencia de los honorarios facturados por la sociedad vinculada Rialto Property Management Spain, S.L. por importe de 899.486 euros en concepto de gestión (véase Nota 13.1). El resto se corresponde con honorarios de tasadores, asesor registrado, 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 del Grupo, por los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee el Grupo.

12.3 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):

	2017	2016
Ingresos Financieros	92	1.666
Ingresos Financieros con partes vinculadas	3.317	-
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas	(2.426.277)	(1.205.515)
Resultado Financiero	(2.422.818)	(1.203.850)

Los gastos financieros se deben principalmente a los préstamos PPL con Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. La tasa de interés fija es del 1.5% del principal y la tasa de interés variable es del 65% del ingreso neto acumulado (excluyendo los gastos por intereses a tipo fijo de los PPLs) (véase Nota 10.1).

12.4 Exceso de provisiones

En este epígrafe se recoge un importe de 788.961 euros en el ejercicio 2016, correspondientes a la reversión de la provisión por management fees (costes de gestión de activos y otros) registrada en ejercicios anteriores. Dicha provisión resultó excesiva debido a las decisiones adoptadas por el entonces Accionista Único en 2016, en las que no existía obligación alguna devengada para la Sociedad Dominante en relación con estos conceptos para los periodos anteriores a la fecha de firma final del contrato, el 10 de julio de 2016 (véase Nota 13.2).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

	2017		2016	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios por gestión de activos (Nota 12.2)	-	(899.486)	-	(419.617)
Intereses devengados por ingresos financieros (Nota 12.3)	3.317	-	-	-
Intereses devengados por gastos financieros (Nota 12.3)	(2.426.227)	-	(1.205.515)	-

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene vigentes contratos de financiación con el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.) (véase Nota 10.1), que han devengado unos intereses que han sido registrados con cargo al epígrafe "Gastos Financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 2.426.227 euros, de los cuales 2.345.931 euros se corresponden con intereses y 80.296 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:

	31/12/2017		31/12/2016	
	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.
Préstamos recibidos (Nota 10.1)	(65.788.728)	-	(65.958.435)	-
Créditos concedidos	833.200	-	150.000	-
Intereses de préstamos (Nota 10.1)	(2.399.917)	-	(55.016)	-
Intereses de préstamos concedidos	3.316	-	-	-
Gestión de Activos	-	(74.957)	-	(368.797)

Los créditos concedidos a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., se corresponden con el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017 por importe de 833.200 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2016) por parte del Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante en virtud de las líneas de crédito formalizadas con fecha 25 de octubre de 2016 con RREF II Al Breck Socimi, S.A. y Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L. Ambas líneas de crédito tienen un importe máximo de 5 millones de euros y devengan un tipo de interés fijo anual nominal del 0,5%.

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 2017 y 2016 por su condición de consejeros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo 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 2017 y 2016, la Sociedad Dominante 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 mayoritario de la Sociedad Dominante, ha ascendido a un importe de 7,96 miles de euros durante el ejercicio 2017 (12,5 miles de euros en 2016).

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

14. Otra información

14.1 Personal

El Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, no ha tenido ningún trabajador.

14.2 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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	20
Ratio de operaciones pagadas	12	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	31
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.389.207	1.692.184
Total pagos pendientes	44.761	549.746

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" – "Proveedores" 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 2017 y 2016 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.

14.3 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.

14.4 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017 y 2016, 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	
	2017	2016
Servicios de Auditoría	92.777	90.957
Otros servicios de verificación	-	43.000
Total Servicios de auditoría y relacionados	92.777	133.957
Otros servicios	-	56.632
Total servicios	92.777	190.589

14.5 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Durante este ejercicio, sí se han prestado garantías hipotecarias derivadas del contrato de financiación suscrito por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., con Banco de Sabadell (Véase Nota 6).

15. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo ha procedido a la venta de un paquete de 8 inmuebles por importe de 5.344.500 euros, que han supuesto un beneficio sobre el valor contable de 2.270.918 euros. En este sentido, dichos inmuebles han cumplido con el requisito de mantenimiento mínimo de 3 años estipulado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI. Por su parte, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no se cumplían a 31 de diciembre de 2017 los requisitos para que dichos activos fueran clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

A excepción del hecho citado en el párrafo anterior, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en la presente memoria consolidada o que modifique o afecte significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Anexo I
Información relativa a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Descripción	Ejercicio 2017
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% 	- - 647.102 euros
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% 	- - 1.663.977 euros
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	27/06/2017
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 84.970.214 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	1	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
Pio 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	5	1	-	5	-	-
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	16	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Alcobendas	10/12/2014	13	-	-	-	-	-
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 Rodriguez 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. y sociedades dependientes

Informe de Gestión Consolidado para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante

RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. 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 casos, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Durante estos doce meses, el Grupo ha obtenido una facturación de 4.155.374 euros por ingresos de alquiler y 3.495.083 euros procedentes de las ventas de frente a los 4.488.114 euros obtenidos en el ejercicio anterior. La reducción en los ingresos de alquiler se ha debido a las actuaciones de mejora realizadas en varios de los inmuebles al finalizar los contratos de alquiler.

Por su parte, la ocupación ha bajado desde el 86% en que se situaba a 31 de diciembre de 2016 al 77% a 31 de diciembre de 2017 ya que algunos de los inmuebles se encuentran en proceso de renovación y otros serán puestos a la venta a lo largo de 2018.

En diciembre de 2017 se produjo la venta de cuatro viviendas por importe de 3,5 millones de euros con un margen sobre el coste de estas cuatro unidades de 1,4 millones de euros.

En relación a los gastos de explotación estos han seguido la tónica del ejercicio anterior, siendo significativa la variación en la partida de reparaciones y conservación un incremento de 0,5 millones de euros como consecuencia de las actividades de renovación de los inmuebles comentadas anteriormente.

La mejora en la situación del mercado inmobiliario en general y del residencial en particular ha supuesto a su vez una reversión del deterioro de la cartera de inmuebles por importe de 601.904 euros.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2017

No se han producido acontecimientos importantes desde la fecha de cierre del ejercicio más allá de la venta durante el primer trimestre de 2018 de 8 viviendas con sus trasteros y plazas de garaje correspondientes por importe de 5,3 millones de euros con un beneficio sobre valor contable de 2,3 millones de euros.

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 mantenida a lo largo de 2017.

En 2018, 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 del Grupo 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 y racionalización de los gastos de explotación. 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

El Grupo no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio y a 31 de diciembre de 2017 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 2017	Días 2016
Periodo medio de pago a proveedores	13	20
Ratio de operaciones pagadas	12	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	46	31
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.389.207	1.692.184
Total pagos pendientes	44.761	549.746

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" 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 al Grupo en los ejercicios 2017 y 2016 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 del Grupo, 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.

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

La exposición del Grupo 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 el Grupo 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 2017.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017, que han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en sesión celebrada en Madrid el 30 de marzo de 2018, 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.

(Presidente)

Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG, S.À R.L.

(Consejero)

Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L.

(Consejero Delegado y Secretario)

Representada por Dña. Lucia Arespacochaga

RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requiere la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los administradores, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1, 4.5, 10.2 y el Anexo I de la memoria del ejercicio 2017 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y de los Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos, consistiendo su actividad en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior a su valor neto contable. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de dichos activos figura registrada por un valor neto contable total de 75,5 millones de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta, es el de "Descuento de Flujos de Caja" que requiere realizar estimaciones entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria, la tasa interna usada en la actualización, el valor residual del activo al final del período de proyección, así como la tasa de salida o "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener los informes de valoración realizados por los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como en evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dichos expertos para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Sociedad,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad, y
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo tomados en consideración en los informes de valoración.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos de las cuentas anuales del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Carmen Barrasa Ruiz

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.962

27 de abril de 2018



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/08512

COPIA

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente



RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.17		31.12.16		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.17		31.12.16	
ACTIVO NO CORRIENTE											
Inversiones inmobiliarias-	5	74.238.347	80.328.519	PATRIMONIO NETO			9	19.349.603	21.080.824		
Terenos		70.833.990	77.581.084	FONDOS PROPIOS-				5.333.887	5.333.887		
Construcciones y derechos de uso		47.470.725	51.735.855	Capital				17.914.162	17.914.162		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	6	23.363.265	25.845.229	Prima de emisión				230.199	(909)		
Instrumentos de patrimonio		3.094.857	2.458.450	Reservas				(4.061.401)	(4.477.396)		
Créditos a empresas	13.2	2.458.450	2.458.450	Resultado de ejercicios anteriores				(67.244)	2.311.080		
Inversiones financieras a largo plazo-		636.407	-	Resultado del ejercicio							
Otros activos financieros	10.1	309.500	288.985	PASIVO NO CORRIENTE				54.545.087	59.402.126		
		309.500	288.985	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo			10.1	54.023.754	58.637.594		
				Deudas a largo plazo-				521.333	764.532		
				Otros pasivos financieros			10.1	521.333	764.532		
				PASIVO CORRIENTE				7.011.895	732.983		
ACTIVO CORRIENTE				Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			5 y 10.1	4.378.954	-		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	6.668.238	887.414	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo			10.1	2.055.224	732.983		
Existencias		41.203	26.551	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-				577.717	46.982		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		69.937	80.642	Proveedores			13.2	287.026	388.797		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		51.452	77.580	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas				66.016	228.183		
Deudores varios	11	8.502	2.657	Acreedores por prestaciones de servicios				137.530	44.274		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		9.983	405	Otras deudas con las Administraciones Públicas			11	35.799	44.747		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	13.2	-	150.000	Anticipos de clientes				51.346			
Otros activos financieros		-	150.000	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO				80.906.585	81.215.933		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	8	1.923.634	630.221								
TOTAL ACTIVO		80.906.585	81.215.933								

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	3.623.949	3.965.314
Otros gastos de explotación	12.2	(2.689.411)	(2.014.462)
Amortización del inmovilizado	5	(890.787)	(871.727)
Exceso de provisiones	12.4	-	705.060
Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado	5	1.954.129	1.573.553
Otros resultados		23.723	8.117
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.021.603	3.365.855
Ingresos financieros	12.3	42.524	1.368
Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas	12.3	(2.131.371)	(1.056.143)
RESULTADO FINANCIERO		(2.088.847)	(1.054.775)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(67.244)	2.311.080
Impuestos sobre beneficios	11.3	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(67.244)	2.311.080

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 2017.



REF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
	(67.244)	2.311.080
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)	(67.244)	2.311.080

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (*)	5.060.000	16.038.036	(909)	(464.594)	(4.012.802)	16.619.731
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.311.080	2.311.080
Operaciones con accionistas:						
Ampliación de capital (Nota 9.1)	273.887	1.876.126	-	-	-	2.150.013
Distribución del resultado del ejercicio 2015	-	-	-	(4.012.802)	4.012.802	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5.333.887	17.914.162	(909)	(4.477.396)	2.311.080	21.080.824
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(67.244)	(67.244)
Operaciones con accionistas:						
Distribución del resultado del ejercicio 2016:						
- A reserva legal	-	-	231.108	-	(231.108)	-
- A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	415.995	(415.995)	-
- A distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.663.977)	(1.663.977)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	5.333.887	17.914.162	230.199	(4.061.401)	(67.244)	19.349.603

(*) 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 2017.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		574.726	1.271.526
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(67.244)	2.311.080
Ajustes al resultado:		1.061.338	(288.679)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	890.787	871.727
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	Nota 5	(559.570)	(1.573.553)
- Variación de provisiones		-	(705.060)
- Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 12.2	35.833	63.432
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 5	(1.394.559)	-
- Ingresos financieros	Nota 12.3	(42.524)	(1.368)
- Gastos financieros	Nota 12.3	2.131.371	1.056.143
Cambios en el capital corriente		(458.760)	190.178
- Existencias		(14.652)	(25.134)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(25.129)	(99.416)
- Otros activos corrientes		(20.515)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(155.265)	314.728
- Otros pasivos no corrientes	Nota 10.1	(243.199)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		39.392	(941.053)
- Pagos de intereses	Nota 12.3	(1.030)	(942.421)
- Cobros de dividendos	Nota 12.3	39.259	-
- Cobros de intereses	Nota 12.3	1.163	1.368
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.692.668	(27.594)
Pagos por inversiones:	Nota 10.1	(802.415)	(83.858)
- Inversiones inmobiliarias		(316.008)	-
- Empresas del Grupo y asociadas		(486.407)	-
- Otros activos financieros		-	(83.858)
Cobros por inversiones:	Nota 10.1	3.495.083	56.264
- Inversiones inmobiliarias		3.495.083	-
- Otros activos financieros		-	56.264
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.973.981)	(1.893.416)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(310.004)	(1.893.416)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		1.664.000	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10.1	(1.974.004)	(1.893.416)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.663.977)	(1.893.416)
- Dividendos	Nota 10.1	(1.663.977)	(1.893.416)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.293.413	(649.484)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		630.221	1.279.705
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.923.634	630.221

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

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

1. Actividad de la Empresa

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A., (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, 4A.

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.

La Sociedad está integrada en el Grupo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., cuya sociedad dominante es Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., con domicilio social en Luxemburgo, cuyas cuentas anuales consolidadas han sido formulados por los administradores de esta sociedad con fecha 30 de marzo de 2018. El Accionista mayoritario de la Sociedad es Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. (véase Nota 9).

A su vez, RREF II Al Breck Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo de empresas, constituido por RREF II Al Breck Socimi, S.A. y 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 en razón a la reducida dimensión del Grupo y dado que todas ellas se consolidan en el grupo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. No obstante lo anterior, los Administradores han formulado con fecha 30 de marzo de 2018 de forma voluntaria las cuentas anuales consolidadas de RREF II Al Breck Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de RREF II Al Breck Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Socio Único el 27 de junio de 2017 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

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

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

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 mayoritario de la Sociedad continúa siendo AI Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. En noviembre de 2017 se dio cumplimiento al requisito de difusión de acciones estipulado en la Circular del MAB 09/2017, modificada por las Circulares 20/2016 y 1/2017, del segmento SOCIMI en el plazo legalmente establecido.

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 (Nota 10.2.d).

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 Administradores 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 de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016, fueron aprobadas por el entonces Accionista Único el 27 de junio de 2017.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores 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)
- El cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial SOCIMI (Nota 10.2.d)
- La evaluación del cumplimiento del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.9)

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 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 2017 y las correspondientes al ejercicio anterior.

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 2017, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

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 terminado el 31 de diciembre de 2016.

2.9 Fondo de maniobra negativo

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 343.657 euros que incluye un saldo acreedor con empresas del Grupo de 2.121.240 euros. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero del Grupo, que le permitirá realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance adjunto, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales siguiendo el principio de gestión continuada.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados de la Sociedad del ejercicio anual que finaliza el 31 de diciembre de 2017, formulada por los Administradores de la Sociedad, pendiente de la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Base de reparto: Resultado del ejercicio	(67.244)
Distribución: A Resultados de Ejercicios Anteriores	(67.244)
Total	(67.244)

De acuerdo con la consulta vinculante V1761-16 de la Dirección General de Tributos, la Sociedad no se encuentra en el supuesto de obligación de reparto de dividendos dado que no ha obtenido beneficio en el ejercicio 2017.

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 2017, 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, los derechos de uso de las viviendas de Torrejón (Nota 5) 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 (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 de uso 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 de uso 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. En este sentido, según la mejor estimación de los Administradores no se han dotado una provisión por desmantelamiento o retiro, ya que no existe obligación ninguna en este sentido en el contrato de concesión firmado con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

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. 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, en base a valoraciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base a en la edición del Red Book publicada el año 2017 "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.
- "Net Initial Yield": rentabilidad neta obtenida el primer año, 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).
- Rentabilidad de salida o "Exit Yield": Para determinar el valor 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. El valor de salida aplicado ha sido determinado de acuerdo con la renta neta de salida sobre la rentabilidad neta 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.
- 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.
- 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.
- "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.
- 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.

Tras la valoración efectuada, por un valorador experto independiente, se encuentran registrados correcciones valorativas por deterioro en los siguientes edificios del portfolio de activos de la Sociedad (véase Nota 5).

	31/12/2017	31/12/2016
Andrés Mellado 80	139.536	236.204
Esperanza 10	7.794	15.575
Fernández de la Hoz 36	-	6.326
General Martínez Campos 17	82.365	280.779
Guzmán el Bueno 28	5.972	21.282
Libertad 20	952.806	1.301.934
Total (Nota 5)	1.188.473	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 2017, 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:

- a) 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.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control.
- 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 2017, el Grupo dispone de una provisión por este concepto por importe de 99.265 euros (63.432 euros al 31 de diciembre de 2016) (véase en la Nota 12.2).

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 fiscal 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 entonces 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 dos primeros ejercicios 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 disponía 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. En este sentido, en opinión

de los Administradores la Sociedad cumple con todos sus compromisos en relación con el régimen SOCIMI al 31 de diciembre de 2017 (Nota 10.2.d).

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 Activos no corrientes y pasivos vinculados mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar a través de la venta y no de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta sea altamente probable y el activo esté disponible para la venta inmediata en su estado actual y se vaya a cumplir dentro del plazo de un año desde la fecha de clasificación.

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

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

Los pasivos vinculados a los activos citados anteriormente se clasifican en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto.

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

4.12 Estado de flujos de efectivo

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 de la Sociedad, 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

La Sociedad es propietaria de un conjunto de inmuebles formado por 184 viviendas, 108 trasteros, 167 plazas de garaje, 1 oficina y 10 locales comerciales situados en distintos puntos de los municipios de Madrid y Alcobendas. El Derecho uso 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.

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 2017

	Saldo a 31/12/2016	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Reversiones	Traspasos a activos no corrientes mantenidos para venta	Saldo a 31/12/2017
Coste:						
Terrenos	51.735.855	-	(1.670.807)	-	(2.594.323)	47.470.725
Construcciones	28.412.880	318.111	(579.233)	-	(2.172.102)	25.979.656
Derechos de Uso	1.086.273	-	-	-	-	1.086.273
Total coste	81.235.008	318.111	(2.250.040)	-	(4.766.425)	74.536.654
Amortizaciones:						
Construcciones	(1.170.152)	(588.351)	35.459	-	132.961	(1.590.083)
Derechos de uso	(621.672)	(302.436)	-	-	-	(924.108)
Total Amortización acumulada	(1.791.824)	(890.787)	35.459	-	(132.961)	(2.514.191)
Deterioros en construcciones	(1.862.100)	-	114.057	559.570	-	(1.188.473)
Total inversiones inmobiliarias	77.581.084	(572.676)	(2.100.524)	559.570	(4.633.464)	70.833.990

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)	1.783.893	(1.862.100)
Total inversiones inmobiliarias	76.879.258	(1.037.067)	1.783.893	77.581.084

Las adiciones del ejercicio 2017 se corresponden principalmente con las mejoras llevadas a cabo en ciertos edificios de acuerdo con el plan de inversiones de la Sociedad.

Por su parte, los retiros de 2017 se corresponden con la venta de 4 inmuebles por un importe total de 3.495.083 euros, lo que ha supuesto el registro de un resultado por la venta de 1.394.559 euros en el epígrafe Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En este sentido, los citados inmuebles han cumplido con el requisito de mantenimiento mínimo de 3 años estipulado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

En cuanto a la reversión de las correcciones valorativas (deterioros) registradas en ciertos inmuebles, atienden al siguiente detalle, de acuerdo con los últimos informes de valoración realizada por expertos ajenos a la Sociedad, y han sido registradas en el epígrafe Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	2017	2016
Andrés Mellado 80	96.668	519.111
Esperanza 10	7.781	1.384
Fernández de la Hoz 36	6.326	-
General Martínez Campos 17	198.414	827.182
Guzmán el Bueno 28	15.310	-
Libertad 20	235.071	391.216
Total	559.570	1.738.893

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de los derechos de uso de la Sociedad a 31 de Diciembre de 2017 se ha estimado en función de las valoraciones realizadas por Técnicos en Tasación S.A., valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, y asciende a 98.190 miles de euros (100.724 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Metros Cuadrados	Porcentaje de Ocupación	Metros Cuadrados	Porcentaje de Ocupación
Viviendas	25.177	71%	28.386	93%
Trasteros	555	66%	701	88%
Otros (Anexos Viviendas)	41	100%	41	100%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Locales	1.699	85%	1.699	77%
Oficinas	485	62%	485	100%
Aparcamientos	4.768	80%	4.768	94%
Total	39.845	76%	43.200	93%

Estos inmuebles cuentan con una carga hipotecaria en relación con la deuda que el Accionista mayoritario de la Sociedad mantiene con determinadas entidades financieras, tal y como se describe en las Notas 10 y 13.

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 2017 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.

Trasposos a activos no corrientes y pasivos vinculados mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta un paquete de 44 inmuebles por un importe conjunto de 4.633.464 euros como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al haberse iniciado un plan de venta que se espera perfeccionar en los próximos 12 meses.

Los activos anteriores cuentan igualmente con una carga hipotecaria a favor del Banco Sabadell por la deuda que la Sociedad Dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad mantiene con dicha entidad financiera (véanse Notas 10.1 y 14.4). Dicho contrato estipula que en el momento de la venta de estos activos se deberá realizar una amortización parcial del préstamo por importe de 4.378.954 euros, a través del repago de este importe por parte de la Sociedad en concepto de devolución parcial del préstamo participativo descrito en la Nota 10.1 de esta memoria. En consecuencia, la Sociedad ha traspasado dicho importe al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto.

El valor de mercado de estos inmuebles de acuerdo con la tasación de cierre del ejercicio 2017 asciende a 6.582.543 euros.

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

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 del epígrafe "Instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.	703.725	703.725
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.	887.010	887.010
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.	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, 4ª 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 2017 es el siguiente (en euros):

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado	Total Fondos Propios
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.	71.140	632.585	(523)	(60.456)	16.077	658.823
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.	89.974	797.036	(550)	(10.443)	22.785	898.802
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.	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
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.	71.140	632.585	1.085	(57.563)	(92.259)	554.988
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.	89.974	797.036	1.729	(6.342)	(90.333)	792.064
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.	87.697	780.018	1.021	(8.005)	(55.703)	805.028
Ejercicio 2017 finalizado el 31 de diciembre	248.811	2.209.639	3.835	(71.910)	(238.295)	2.152.080

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 4.830 miles de euros a cierre del ejercicio 2017.

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio, la Sociedad 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	31/12/2017	31/12/2016
Menos de un año	1.932.779	3.317.566
Entre uno y cinco años	1.437.666	3.585.241
Más de cinco años	648.928	78.514
Total	4.019.373	6.902.807

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 Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., tiene puestas en nombre de la Sociedad 150.000 euros y 27.778 acciones (véase Nota 9) de la Sociedad con la exclusiva finalidad de permitir al proveedor de liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez firmado.

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, se realizaron las siguientes dos ampliaciones de capital:

- 1) El 24 de junio de 2015, se acordó la ampliación de capital no dineraria por importe de 21.038.036 euros, mediante compensación parcial del crédito que el Accionista mayoritario ostentaba a dicha fecha frente a la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión de 5.000.000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión de 16.038.036 euros (3,21 euros por acción).
- 2) El 28 de octubre de 2016, el Accionista mayoritario elevó nuevamente a público un acuerdo de ampliación de capital no dineraria por importe de 2.150.013 euros, mediante compensación parcial del crédito que ostentaba a dicha fecha frente a la Sociedad. Dicho aumento de capital supuso la emisión 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 de los ejercicios 2017 y 2016, el capital suscrito por la Sociedad asciende a 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

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

Los valores de cotización de inicio, medio y cierre al ejercicio 2017 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida (hasta julio 2017)	5,40
Precio medio	5,24
Precio de cierre	5,09

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, el pasado 29 de noviembre de 2017, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l, hasta esa fecha Accionista Único de la Sociedad, completó la efectiva difusión de las acciones de la Sociedad tras la venta un paquete de 370.371 acciones a distintos inversores minoritarios.

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

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

Por último, cabe indicar que al cierre del ejercicio 2017 el 93.06% de las acciones de la Sociedad pertenecen a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., siendo, por tanto, el único Accionista con un porcentaje de participación en el capital de la Sociedad superior al 10%.

9.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, 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.

A 31 de diciembre de 2017, el importe de la reserva legal asciende a 231.108 euros.

10. Pasivos financieros

10.1 Deudas a largo y corto plazo

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

Categorías \ Clases	31/12/2017				31/12/2016		
	Deudas con Empresas del Grupo	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 5)	Otros Pasivos	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Otros Pasivos	Total
Débitos y partidas a pagar	54.023.754	4.378.954	-	58.402.708	58.637.594	-	58.637.594
Intereses devengados y no pagados	2.055.224	-	-	2.055.224	-	-	-
Fianzas y depósitos	-	-	521.333	521.333	-	764.532	764.532
Total	60.457.932	4.378.954	521.333	60.979.265	58.637.594	764.532	59.402.126

Las Deudas con empresas del Grupo y Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del cuadro anterior, se corresponden por un lado con el saldo dispuesto por importe de 56.738.708 euros de un Profit Participating Loan firmado el 10 de diciembre de 2014 entre la Sociedad y Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., por un importe total de hasta un máximo de 97 millones de euros y por otro con el saldo dispuesto por importe de 1.668.263 euros por una línea de circulante firmada en 2016 con la misma sociedad.

Profit Participating Loan (PPL)-

Para acometer el plan de inversiones del grupo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. en España, dicha sociedad obtuvo en ejercicios anteriores la financiación necesaria a través de un préstamo con el Banco de Sabadell, por importe total de 103 millones de euros. Los fondos obtenidos se traspasaron posteriormente a las distintas sociedades de dicho grupo a través de cuatro Profit Participating Loans (PPL).

Los PPL que tienen vencimiento establecido en 2044, no contemplado amortizaciones parciales, salvo las de carácter voluntario, devengan anualmente un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, de acuerdo con la definición del beneficio neto estipulada en los contratos, que establece que en caso de que en un periodo de interés el resultado neto sea negativo, éste se acumulará para el periodo siguiente, de manera que si en dicho ejercicio se obtiene beneficio, del mismo se descontarán los resultados negativos generados en ejercicios anteriores al objeto de la determinación del beneficio neto al que aplicar el 65% de interés variable; asimismo, de dicho resultado se descontará el gasto por tipo de interés fijo. De esta manera, el ejercicio 2017 ha sido el primero en el que la Sociedad ha devengado interés variable de acuerdo con las estipulaciones de los contratos.

Consecuentemente, los intereses devengados por el préstamo anterior, fijos y variables, durante el ejercicio 2017 ascienden a 2.051.992 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12.3), de los cuales se encuentran pendientes de pago 2.050.961 euros. El detalle es el siguiente (en euros):

	31/12/2017	31/12/2016
Interés tipo fijo PPL	895.672	942.421
Interés tipo variable PPL	1.156.320	-
Total	2.051.992	942.421

El importe pendiente de los citados préstamos al 31 de diciembre de 2017 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo (nominal), neta de los costes de formalización directamente atribuibles a la formalización del crédito que a dicha fecha ascienden a un importe de 998.782 euros. El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 75.117 euros en 2017 (113.722 euros en 2016) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros con empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, durante el ejercicio 2017 el Grupo han realizado devoluciones anticipadas de principal de estos préstamos por importe de 1.974.003 euros.

En relación con la financiación firmada entre Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. y Banco Sabadell, la Sociedad, figura como garante personal del importe pendiente de amortizar de dicha deuda a cada fecha, por lo que podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de la misma. Asimismo, el tramo denominado "Línea de Financiación B" ("Facility B") de dicha financiación (por importe de 78 millones de euros) se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad de la Sociedad descritos en la Nota 5 y en el Anexo I de esta memoria.

Interest Bearing Loan (IBL)-

El 25 de Octubre de 2016 la Sociedad formalizó una línea de circulante denominada "Interest Bearing Loan" con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. por un importe total de hasta un máximo de 5 millones de euros. Dicho contrato devenga un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 9 años. No existen importes exigibles en el corto plazo puesto que el vencimiento es único a la fecha de vencimiento del mismo.

Los intereses devengados durante el ejercicio por la línea de crédito ascienden a 4.263 euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y se encuentran pendientes de pago (véase Nota 12.3).

Otros pasivos-

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Fianzas	246.785	336.979
Garantías adicionales	274.548	427.553
Total	521.333	764.532

Por su parte, el importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos / fianzas y depósitos" 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.

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 cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales por importe de 99.265 euros, dotada siguiendo el criterio de valoración descrito en la Nota 4.4.
- 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 mayoritario permitirán una gestión adecuada de sus compromisos, a lo largo del ejercicio 2018. 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.

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

- d) **Riesgo fiscal:** La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las 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 el beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan. En este sentido, el beneficio obtenido en el ejercicio deberá acordarse 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.

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 ha finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.5) ha devenido en obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, los Administradores, apoyados en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de

27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3).

En el caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En este sentido, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encontraba 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. Con fecha 27 de julio de 2017, la Sociedad ha hecho efectivo el pago del dividendo aprobado en la distribución el resultado del ejercicio 2016 por un importe de 1.663.978 euros. De esta forma, la Sociedad cumple con el requisito de distribución de dividendo establecido por el Régimen SOCIMI (véase Nota 4.5).

A 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos necesarios para tributar por el régimen fiscal SOCIMI.

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):

	31/12/2017		31/12/2016	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	11	540	405	-
Por IVA	9.972	34.331	-	42.514
Por IRPF	-	928	-	1.760
Total	9.983	35.799	405	44.274

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	
	2017	2016
Resultado antes de impuestos	(67.244)	2.311.080
Diferencias permanentes	3.514	-
Diferencias temporarias:		
Con origen en el ejercicio	1.163.939	79.156
Con origen en ejercicios anteriores	(678.845)	(1.603.017)
Base imponible (resultado fiscal)	421.364	787.219

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 2017 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2017	2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(67.244)	2.311.080
Diferencias permanentes	3.514	-
Resultado contable ajustado	(63.730)	2.311.080
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 I 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 a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	2017	2016
Ingresos por alquileres	3.623.949	3.965.314
Total	3.623.949	3.965.314

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es (en euros):

	2017	2016
Reparaciones y Conservación	868.839	381.360
Gastos de Comunidad	438.979	432.104
Servicios de Profesionales independientes	1.034.570	891.031
Primas de seguros	37.153	-
Suministros	55.030	47.712
Servicios bancarios y similares	3.159	8.130
Tributos	215.848	190.693
Deterioro de créditos comerciales (Nota 4.4)	35.833	63.432
Total	2.689.411	2.014.462

Durante el ejercicio 2017 los gastos de explotación se han incrementado respecto al ejercicio anterior, principalmente debido a las obras de reparación y conservación llevadas a cabo en varios inmuebles con el objetivo de mejorar su explotación y a los gastos de profesionales independientes como consecuencia de los honorarios facturados por la sociedad vinculada Rialto Property Management Spain, S.L., por importe de 792.194 euros en concepto de gestión (véase Nota 13.1). El resto se corresponde con honorarios por tasadores, asesor registrado, 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 los gastos de comunidad de propietarios y por los Impuestos municipales que gravan los bienes inmuebles que posee la Sociedad.

12.3 Resultado financiero

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente (en euros):

	2017	2016
Ingresos Financieros	58	1.368
Ingresos Financieros con partes vinculadas	3.207	-
Dividendos recibidos	39.259	-
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas	(2.131.371)	(1.056.143)
Resultado Financiero	(2.088.847)	(1.054.775)

El desglose de la cuenta referente a los "Gastos financieros con empresas del grupo y asociadas" es el siguiente:

	2017	2016
Amortización gastos préstamo (Nota 10.1)	(75.117)	(113.722)
Interés fijo PPL (Nota 10.1)	(895.672)	(942.421)
Interés tipo variable PPL (Nota 10.1)	(1.156.320)	-
Intereses IBL (Nota 10.1)	(4.263)	-
Total	(2.131.371)	(1.056.143)

Los gastos financieros se deben principalmente a la existencia del préstamo PPL (Préstamo Participante de la Propiedad) con Al Breck Enterprises Luxemboug, S.à r.l. La tasa de interés fija es del 1.5% del principal y la tasa de interés variable es del 65% del ingreso neto acumulado (excluyendo los gastos por intereses a tasa fija del PPL), siendo este ejercicio la primera vez que se devenga un ingreso neto acumulado positivo (véase Nota 10.1).

12.4 Exceso de provisiones

En este epígrafe se recoge un importe de 705.060 euros en el ejercicio 2016, correspondientes a la reversión de la provisión por management fees (costes de gestión de activos y otros) registrada en ejercicios anteriores. Dicha provisión resultó excesiva debido a las decisiones adoptadas por el Grupo en 2016, en las que no existía obligación alguna devengada para la Sociedad en relación con estos conceptos para los periodos anteriores a la fecha de firma final del contrato, el 10 de julio de 2016 (véase Nota 13.2).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

	2017			2016	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Sociedades dependientes (SUB-SOC)	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Honorarios por gestión de activos (Nota 12.2)	-	(792.194)	-	-	(368.797)
Dividendos (Nota 12.3)	-	-	39.259	-	-
Deterioro Inversiones financieras en empresas del grupo	-	-	-	(3.099)	-
Intereses devengados por ingresos financieros (Nota 12.3)	3.207	-	-	-	-
Intereses devengados por gastos financieros (Nota 12.3)	(2.131.371)	-	-	(942.421)	-

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene vigente un contrato de financiación con el Accionista Mayoritario (Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à 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 2.131.371 euros, este importe se compone de 2.056.255 euros de devengo de intereses y 75.117 euros a los gastos de formalización de deuda imputados en el ejercicio (véase Nota 10.1). A 31 de diciembre de 2017 por los intereses de financiación concedida devengados en el ejercicio se han pagado 1.031 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 2018 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos más el IVA correspondiente.

13.2 Saldos con vinculadas

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

	31/12/2017		31/12/2016	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.
Préstamos recibidos (Nota 10.1)	(58.402.708)	-	(58.637.954)	-
Préstamos concedidos	633.200	-	150.000	-
Intereses de préstamos (Nota 10.1)	(2.055.224)	-	-	-
Intereses de préstamos concedidos	3.207	-	-	-
Gestión de activos (Nota 13.1)	-	(66.016)	-	(368.797)

Los préstamos concedidos a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., se corresponden con el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2017 por importe de 633.200 euros (150.000 euros a 31 de diciembre de 2016) por parte del Accionista mayoritario en virtud de la línea de crédito formalizada con fecha 25 de octubre de 2016 por importe máximo de 5 millones de euros y que devenga un tipo de interés fijo anual nominal del 0,5%.

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 2017 y 2016 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 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 mayoritario de la Sociedad, ha ascendido a un importe de 7.900 euros durante el ejercicio 2017, aproximadamente (12.500 euros en 2016).

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 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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	20
Ratio de operaciones pagadas	11	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.055.226	1.431.048
Total pagos pendientes	21.596	523.082

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" 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 2017 y 2016 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.

14.3 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017 y 2016, 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 2017	Ejercicio 2016
Servicios de Auditoría	57.236	56.113
Otros servicios de verificación	-	43.000
Total Servicios de auditoría y relacionados	57.236	99.113
Otros servicios	-	56.632
Total servicios	57.236	155.745

Los servicios de auditoría incluyen los informes de auditoría tanto de las cuentas anuales de la Sociedad como del Grupo consolidado, así como el del informe de revisión limitada semestral.

14.4 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 el Banco de Sabadell (Véase Notas 5 y 10).

15. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad ha procedido a la venta de un paquete de 8 inmuebles por importe de 5.344.500 euros, que han supuesto un beneficio sobre el valor contable de 2.270.918 euros. En este sentido, dichos inmuebles han cumplido con el requisito de mantenimiento mínimo de 3 años estipulado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI. Por su parte, en opinión de los Administradores de la Sociedad no se cumplían al 31 de diciembre de 2017 los requisitos para que dichos activos fueran clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

A excepción del hecho citado en el párrafo anterior, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en la memoria o que modifique o afecte significativamente a las presentes cuentas anuales.

Anexo I
Información relativa a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

Descripción	31/12/2017
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% 	- - 647.102 euros (Reservas ejercicio 2016)
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% 	- - 1.663.977 euros (Rdo. ejercicio 2016)
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	27/06/2017
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	Inmuebles en la Comunidad de Madrid por importe de 75.467.454 euros (Véase Nota 5) (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	1	-	-	-	-	-
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 Mtnez. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	6	-
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	-	49	-
Simón Gª de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4	-
Marqués Alonso Mtnez. 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 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	5	1	-	5	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	27	-	-	27	27	-
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	13	-	-	13	26	-
Soto Park I	Alcobendas	10/12/2014	16	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Alcobendas	10/12/2014	13	-	-	-	-	-
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			246	10	1	108	229	4

Informe de Gestión

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.

Informe de Gestión para el periodo comprendido entre el 1 de Enero de 2017 y el 31 de Diciembre de 2017.

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 casos, el capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Durante el último ejercicio, la sociedad ha obtenido una facturación de 3.623.949 euros por ingresos de alquiler y 3.495.083 euros procedentes de las ventas de tres viviendas frente a los 3.965.314€ obtenidos en el ejercicio anterior. La reducción en los ingresos de alquiler se ha debido a las actuaciones de mejora realizadas en varios de los inmuebles al finalizar los contratos de alquiler.

Por su parte la ocupación ha bajado desde el 93,6% en que se situaba a 31 de diciembre de 2016 al 76% a 31 de Diciembre de 2017 ya que algunos de los inmuebles se encuentran en proceso de renovación y otros serán puestos a la venta a lo largo de 2018.

En Diciembre de 2017 se produjo la venta de cuatro viviendas por importe de 3,5 millones de euros con un margen sobre el coste de estas cuatro unidades de 1,4 millones de euros.

En relación a los gastos de explotación estos han seguido la tónica del ejercicio anterior, siendo significativa la variación en la partida de reparaciones y conservación un incremento de 0,5 millones de euros como consecuencia de las actividades de renovación de los inmuebles comentadas anteriormente.

La mejora en la situación del mercado inmobiliario en general y del residencial en particular ha supuesto a su vez una reversión del deterioro de la cartera de inmuebles por importe de 559.570 euros.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2017

No se han producido acontecimientos importantes desde la fecha de cierre del ejercicio más allá de la venta durante el primer trimestre de 2018 de 8 viviendas con sus trasteros y plazas de garaje correspondientes por importe de 5,3 millones de euros con un beneficio sobre valor contable de 2,3 millones de euros.

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 mantenida a lo largo de 2017.

En 2018, 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 y racionalización de los gastos de explotación. 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 2017 y a 31 de diciembre de 2017 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 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:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	20
Ratio de operaciones pagadas	11	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	22	30
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.055.226	1.431.048
Total pagos pendientes	21.596	523.082

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 2017 y 2016 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 2017.



FORMULACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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. correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017, que han sido formulados por el Consejo de Administración en sesión celebrada en Madrid el 30 de marzo de 2018, 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.

(Presidente)

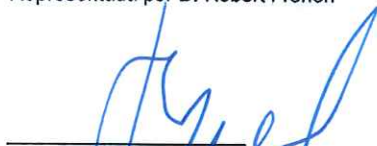
Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG, S.À R.L.

(Consejero)

Representada por D. Robert Frehen



RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L.

(Consejero Delegado y Secretario)

Representada por Dña. Lucía Arespachaga

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 2017 con las previsiones incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de noviembre 2016:

Euros	31.12.2017 (auditado)	31.12.2017 (proyectado)	% Diferencia
Operaciones en curso			
Importe neto de la cifra de negocios	4.155.374	4.528.168	92%
Otros gastos de explotación	-3.138.781	-3.540.639	89%
Amortización del inmovilizado	-958.759	-939.672	102%
Ingresos excepcionales	23.724		
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	1.996.463		
Resultado de explotación	2.078.021	47.857	4342%
Ingresos financieros	3.409		
Gastos financieros	-2.426.227	-1.076.669	225%
Beneficios procedentes de participaciones	39.259		
Resultado financiero	-2.383.559	-1.076.669	221%
Resultado antes de impuestos	-305.539	-1.028.813	33%
Ajuste de consolidación	-39.259		
Resultado consolidado	-344.798	-1.028.813	33%
Impuestos sobre beneficios			
Resultado consolidado del ejercicio	-344.798	-1.028.813	33%

Las principales desviaciones entre las magnitudes proyectadas y los resultados auditados que se observan en la tabla anterior fueron explicadas en el Hecho Relevante publicado el 22 de enero de 2018.

Estas desviaciones respecto a lo proyectado provienen de:

1. **Otros Gastos de Explotación:** tal y como se indicaba en la revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicado el pasado 30 de Octubre de 2017 la desviación se debe principalmente a los gastos por obras por importe de 318.112€ que habían sido capitalizados y que en la proyección del DIIM se encontraban incluidos dentro del epígrafe de Otros gastos de explotación.

2. **Deterioro y Resultado por enajenaciones de inmovilizado:**
 - a. Publicado en las proyecciones: 0€
 - b. Real auditado : 1.996.463€
 - c. Desviación positiva: 1.996.463€. Esta diferencia positiva se compone de:
 - i. El resultado de la venta de las 4 unidades en términos de precio de venta menos valor contable de los activos es de 1.394.745€.
 - ii. Como consecuencia de la valoración de los activos solicitada por la compañía para la preparación de las cuentas anuales, se produce una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de: 601.718€

3. **Gastos Financieros:** Como consecuencia fundamentalmente de los resultados positivos explicados en los puntos 1 y 2, se ha producido el devengo de un interés variable por importe de 1.333.717 € que no había sido previsto en la proyección del DIIM.

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

Rialto Capital Management Spain, S.L.

Consejero Delegado

Representada por D^ª Lucia Arespacochaga Fdez.-Mazarambroz

Revisión del 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

La sociedad revisa el 'Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado' (el "**Informe**") e informa que el único cambio que se ha producido respecto del último Informe publicado es el referido a los cambios en la composición del Consejo de Administración que la Sociedad aprobó en 10 de agosto de 2017 y que fue publicado en el MAB mediante Hecho Relevante una vez que dichos acuerdos fueron completamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid.

En virtud de dichos acuerdos se acordó lo siguiente:

- Se cesó a la sociedad RIALTO PROPERTY MANAGEMENT SPAIN, SL como miembro del Consejo de Administración y, en consecuencia, también quedó cesada Lucia Arespacochaga Fernández-Mazarambroz como persona física representante de aquélla.
- Se nombró a la sociedad RIALTO CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG, SARL como nuevo miembro del Consejo de Administración y a Don Robert Frehen como persona física representante de la misma.
- Se tomó constancia del cambio de la persona física representante del consejero RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L. el cual pasará a estar representado por Doña Lucia Arespacochaga Fernández-Mazarambroz.
- El cese de RIALTO PROPERTY MANAGEMENT SPAIN, SL trajo consigo la necesidad de acordar una redistribución del cargo de Secretario del consejo, por lo que se acordó el nombramiento de RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, SL como nuevo secretario del Consejo de Administración de la Sociedad.

Y, como consecuencia de los acuerdos descritos anteriormente, el Consejo de Administración está actualmente compuesto de la siguiente forma:

CONSEJERO	CARGO
RIALTO CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, SL representada por Lucia Arespacochaga Fernández-Mazarambroz	Secretario y Consejero Delegado
AL BRECK ENTERPRISES LUXEMBOURG, SARL representado por Robert Frehen	Presidente
RIALTO CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG, SARL representado por Robert Frehen	

Por todo ello, la Sociedad publica a continuación el 'Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado' vigente:

**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 CAPITAL MANAGEMENT LUXEMBOURG, S.A.R.L., representado por D. Robert Frehen**
Rialto Capital Management Luxembourg, s.à r.l. es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida conforme a las leyes de Luxemburgo en enero del 2015, cuyo objeto social principal es la adquisición, la tenencia, la gestión y la transmisión de participaciones o de intereses, tanto en Luxemburgo como en el extranjero, 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. Dentro del grupo de empresas de rialto en Europa, Rialto Capital Management Luxembourg s.à r.l., también representa el núcleo principal en el ejercicio de funciones de gestión y gobierno.

Robert Frehen se incorporó a Rialto Capital Management Luxembourg 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 CAPITAL MANAGEMENT SPAIN, S.L., representada por Doña Lucia Arespacochaga**
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.

Lucia Arespacochaga Fernández-Mazarambroz se incorporó a Rialto en julio del 2016 para hacerse cargo de la asesoría jurídica de la compañía, responsabilizándose de todas la 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 Arespachoga es licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Tiene un Máster de Asesoría Jurídica de empresas por el *Instituto de Empresa* (IE) y en Derecho Procesal Civil organizado por Zarraluqui Abogados.

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 impagados.
- 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.