

Madrid, 29 de mayo de 2020

**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 6/2018 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 hace público la siguiente información financiera correspondiente al año 2019:


#### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación el 30 de abril de 2019.

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

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

DocuSigned by:  
  
55FAAF236186498...

---

**Rialto Capital Management Spain, S.L.**  
*Consejero Delegado*  
Representada por D<sup>a</sup>. Lucia Arespachoga

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

Cuentas Anuales consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2019 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.:

---

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales 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 2019, 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 2019, 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.

---

### **Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.9 y 16 de la memoria consolidada adjunta en las que los administradores describen su previsión de completar la venta de las inversiones inmobiliarias que constituyen el activo operativo de la Sociedad dominante del Grupo en los cuatro primeros meses del ejercicio 2020, situación que ha acontecido el pasado día 29 de abril de 2020 al elevar a público el acuerdo de venta del último paquete de activos que ésta poseía.

En este contexto, y conforme a lo descrito en la citada Nota 3.9, los administradores se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que el Grupo desarrollará en el futuro, lo que pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material sobre su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## 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 en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Cumplimiento del régimen fiscal especial de las 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 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, 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 el rendimiento de los accionistas.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, junto con su documentación soporte, los cuales incluyen la estimación del importe a pagar en concepto de impuesto de sociedades realizada por los administradores de la Sociedad dominante del Grupo tras concluir que se habían incumplido tanto el test de activos como el test de rentas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, 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 estimación de impuesto a pagar realizada.

A su vez, hemos revisado que las Notas 1, 5.5, 12 y el Anexo I de la memoria consolidada del ejercicio 2019 contienen los desgloses al régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.



## Valor recuperable de los Activos no corrientes mantenidos para la venta

### Descripción

La actividad del Grupo desde su origen ha consistido principalmente en adquirir y promover bienes inmuebles para su arrendamiento hasta el momento de su venta. En este sentido, el Grupo ha gestionado en los últimos ejercicios una cartera de activos inmobiliarios de forma directa e indirecta, tal y como se detalla en las Notas 3.9, 6, 7 y 16 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo valora estos activos a su coste de adquisición, registrando, en su caso, los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior a su valor neto contable. A 31 de diciembre de 2019, la cartera de dichos activos figura registrada por un valor neto contable total de 13,6 millones de euros.

En este sentido, para la determinación del valor recuperable, en la medida en que el plan de negocio del Grupo preveía la venta de todos sus activos inmobiliarios a lo largo de los cuatro primeros meses del ejercicio 2020, los administradores han utilizado como referencia para determinar dicho valor recuperable, su valor razonable menos los costes de venta de cada activo, calculando dicho valor razonable considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante por el último paquete de activos que el Grupo poseía, tal y como se indica en la Nota 5.11 de la memoria consolidada adjunta.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, por el hecho de que estos activos representan su actividad principal, así como por el elevado importe que el valor neto contable de éstos representa en el contexto de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, en obtener todos los acuerdos de compraventa y, mediante la realización de pruebas sustantivas en detalle, analizar el valor recuperable de todos los activos registrados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2019, teniendo en consideración los términos y obligaciones contractuales con los compradores.

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 2019, 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 anuales 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 2019 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 a la entidad 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 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 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 17962

22 de mayo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/09403  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **Anexo 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  
2019 e Informe de Gestión consolidado

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

**BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias- Terrenos y Construcciones	6	8.643.882	52.024.367	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	10	22.339.472	25.485.931
Mobiliario		-	51.764.990	Capital		5.333.887	5.333.887
Inversiones en empresas Grupo y asociadas a largo plazo	14.2	-	171.458	Prima de emisión		17.914.162	17.914.162
Inversiones financieras a largo plazo-	11	8.643.882	259.377	Reservas de la Sociedad Dominante		(3.179.709)	(3.898.446)
Otros activos financieros		-	259.377	Reservas de sociedades consolidadas		(1.051.032)	(306.371)
				Resultado consolidado del ejercicio		3.322.164	6.442.699
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos no corrientes mantenidos para la venta		20.876.168	3.452.375	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.1 y 14.2	1.820.894	26.040.741
Existencias	7	13.570.038	-	Deudas a largo plazo	11.1	1.820.894	25.993.121
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		53.661	317.790	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		293.184	156.751	Deudas a corto plazo	11.1	146.051	213.647
Deudores Varios		28.603	31.555	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	11.1 y 14.2	1.243.964	3.347.752
Otros créditos con las Administraciones Públicas		245.420	111.316	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.969.669	388.671
Inversiones financieras a corto plazo	12	19.161	13.880	Proveedores	15.2	461.576	79.477
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	11	96.906	-	Proveedores, empresas del Grupo	14.2	44.906	53.551
Tesorería	9	6.862.379	2.977.834	Acreedores por prestaciones de servicios	15.2	488.783	216.391
				Pasivo por impuesto corriente	12.1	472.000	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.1	20.020	28.146
				Anticipos de clientes	7	2.482.384	11.106
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>29.520.050</b>	<b>55.476.742</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>29.520.050</b>	<b>55.476.742</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019



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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>13.1</b>	<b>1.165.852</b>	<b>2.080.609</b>
Ingresos por arrendamientos		1.165.852	2.080.609
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>13.2</b>	<b>(5.397.676)</b>	<b>(5.332.730)</b>
Servicios exteriores		(4.732.325)	(4.685.483)
Tributos		(625.268)	(603.585)
Otros gastos de gestión corriente		(37.252)	<b>(43.000)</b>
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.831)	<b>(662)</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6</b>	<b>(290.413)</b>	<b>(695.217)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado -</b>		<b>14.601.635</b>	<b>25.792.066</b>
Deterioro y pérdidas	<b>6</b>	(1.238.879)	(1.368.387)
Resultados por enajenaciones y otras	<b>7</b>	15.840.514	27.160.453
<b>Otros resultados</b>		<b>14.630</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.094.028</b>	<b>21.844.728</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>651</b>	<b>2.003</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(6.300.515)</b>	<b>(15.404.032)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>13.3</b>	<b>(6.299.864)</b>	<b>(15.402.029)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.794.164</b>	<b>6.442.699</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>12.3</b>	(472.000)	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.322.164</b>	<b>6.442.699</b>

Las Notas 1 a 16 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 2019



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO**  
(Euros)

	<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Ejercicio 2018</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>3.322.164</b>	<b>6.442.699</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>3.322.164</b>	<b>6.442.699</b>

Las notas 1 a 16 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte íntegramente del estado ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio 2019.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante			Reservados de ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del ejercicio	TOTAL
			Reserva Legal	Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores				
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>5.333.887</b>	<b>17.914.162</b>	<b>231.108</b>	<b>(2.525)</b>	<b>(4.061.400)</b>	<b>(27.200)</b>	<b>(344.798)</b>	<b>19.043.234</b>	
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6.442.699</b>	<b>6.442.699</b>	
<b>Operaciones con accionistas:</b>									
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	(277.554)	344.798	-	
<b>Otros movimientos</b>						(1.615)	-	-	
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>5.333.887</b>	<b>17.914.162</b>	<b>231.108</b>	<b>(910)</b>	<b>(4.128.644)</b>	<b>(306.369)</b>	<b>6.442.699</b>	<b>25.485.933</b>	
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>							<b>3.322.164</b>	<b>3.322.164</b>	
<b>Operaciones con accionistas:</b>									
Distribución del resultado del ejercicio 2018:	-	-	718.737	-	-	-	(718.737)	-	
- A reserva legal	-	-	-	-	-	-	744.663	-	
- A reservas de sociedades consolidadas	-	-	-	-	-	(744.663)	-	-	
- A pago de dividendos (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(6.468.625)	<b>(6.468.625)</b>	
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	<b>5.333.887</b>	<b>17.914.162</b>	<b>949.845</b>	<b>(910)</b>	<b>(4.128.644)</b>	<b>(1.051.032)</b>	<b>3.322.164</b>	<b>22.339.472</b>	

Las notas 1 a 16 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte íntegramente del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2019.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(8.462.267)</b>	<b>(18.358.249)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>3.794.164</b>	<b>6.442.699</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(8.008.527)</b>	<b>(9.694.158)</b>
- Amortización del inmovilizado	6	290.413	695.217
- Correcciones valorativas por deterioro	6 y 7	1.238.879	1.368.387
- Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5.4	2.831	662
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	7	(15.840.514)	(27.160.453)
- Gastos financieros	13.2	6.300.515	15.404.032
- Ingresos financieros	13.2	(651)	(2.003)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>3.233.863</b>	<b>(600.612)</b>
- Existencias		264.129	(272.886)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(139.264)	(41.888)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		3.108.998	(285.838)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	13.3	<b>(7.481.767)</b>	<b>(14.506.178)</b>
- Pagos de intereses		(7.529.022)	(14.266.342)
- Cobros de intereses		-	2.003
- Otros activos / pasivos corrientes y no corrientes		47.255	(241.839)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>43.862.943</b>	<b>59.197.586</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(11.117.557)</b>	<b>(5.412.484)</b>
- Inversiones inmobiliarias	6	(2.474.326)	(5.412.484)
- En empresas del Grupo y asociadas	14.2	(8.643.231)	-
<b>Cobros por inversiones:</b>		<b>54.980.500</b>	<b>64.610.070</b>
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	54.980.500	63.714.554
- Empresas del grupo y asociadas		-	836.516
- Otros activos financieros		-	59.000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(31.516.131)</b>	<b>(39.985.459)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	11.1	<b>(25.047.506)</b>	<b>(39.985.459)</b>
- Amortización Deudas con Accionistas (-)		(28.413.378)	(41.121.063)
- Disposición Deudas con Accionistas (+)		3.365.872	1.135.604
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	4	<b>(6.468.625)</b>	-
- Dividendos		(6.468.625)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>3.884.545</b>	<b>853.878</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.977.834	2.123.956
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.862.379	2.977.834

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente del ejercicio 2019.



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

### **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.

Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, C/ Carrera de San Jerónimo 17, 4ªA.

El objeto social de la Sociedad Dominante, así como de las Sociedades Dependientes del Grupo, comprende el ejercicio de las siguientes actividades:

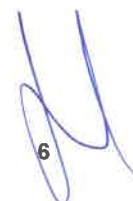
- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español 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 del Grupo en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad Dominante es cabecera de un Grupo y formula las cuentas anuales consolidadas adjuntas de forma voluntaria dado que está 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 Luxemburg. Las cuentas anuales de Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. del ejercicio 2018 fueron aprobadas el 2 de Julio de 2019 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:



6

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo del Grupo 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 SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

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

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

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

Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 30 de noviembre de 2016 (véase Nota 10).

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.

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 período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, el Grupo estará obligado 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.



## 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 2019, es la siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros						
			Valor Neto contable en la Sociedad Dominante	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Beneficios/ (Pérdidas) del Ejercicio	Deterioro de participaciones
	Directa	Indirecta							
Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.585	1.085	(423.169)	788.802	-
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U.	100%	-	836.366	89.974	797.036	1.729	(341.143)	288.770	(50.644)
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	100%	-	724.877	87.697	780.018	1.021	(290.555)	146.696	(142.838)

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo 17, 4ªA 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 16 de abril de 2015 para realizar un aumento de capital por importe de 700.725 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 68.140 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de 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 16 de abril de 2015 de realizar un aumento de capital por importe de 864.715 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 86.974 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 797.036 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

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

Con fecha 3 de octubre de 2014 se constituyó la sociedad Al Breck SUB-SOC Reyes 5 S.L.U (anteriormente denominada Kelvington, S.L.U.) con un capital social 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 16 de abril de 2015 de realizar un aumento de capital por importe de 864.715 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad. Dicho aumento de capital se realizó mediante la creación de 84.697 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 780.018 euros. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

### **3. Bases de presentación de 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, con 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 modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2018, fueron aprobadas por el Accionista Mayoritario el 29 de junio de 2019.

### **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 gestión continuada (véase Nota 3.9).
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase Nota 11.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **3.5 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil 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 2019 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 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

### 3.8 Corrección de errores

En la elaboración de 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 2018.

### 3.9 Principio de gestión continuada

Tal y como se indica en las Notas 7 y 16, la Sociedad Dominante del Grupo prevé haber acometido su plan de negocio a finales del mes de abril de 2020 una vez que haya vendido el último paquete de activos que posee. En estas circunstancias, los Administradores se encuentran evaluando distintas alternativas acerca de la actividad que el Grupo desarrollará en el futuro.

No obstante, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de las sociedades que conforman el Grupo y dado que las mismas presentan una situación financiera y patrimonial que, junto con el apoyo financiero manifestado por parte de su accionista mayoritario, les permitirán hacer frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

## 4. Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado obtenido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	116.933
A dividendo	1.787.481
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1.904.414</b>

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha abonado los siguientes dividendos:

	Euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendos distribuidos	-	-	1.663.997	-	6.468.625



## **Aportación al resultado consolidado**

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente (en euros):

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U	788.802	(273.348)
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	146.696	(226.846)
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U	288.770	(244.468)
RREF II Al Breck Socimi, S.A.	2.097.896	7.187.361
<b>Total</b>	<b>3.322.164</b>	<b>6.442.699</b>

## **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 2019, 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 al 31 de diciembre de 2018 recoge los valores de terrenos y edificios, junto con el mobiliario afecto que el Grupo mantiene, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produjeran 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.

### ***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.

En este sentido, el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios se realizaba, 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 2014 "RICS Valuation - Professional Standards".

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

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

En relación con lo anterior, la premisa de valoración general utilizada para los activos inmobiliarios del Grupo era la de la capitalización de ingresos a partir del método de actualización de rentas. En este sentido, las proyecciones estaban destinadas a reflejar la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante, revisadas por el tasador, sobre el futuro de los ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. En resumen, para la obtención del valor razonable por este método seguían los siguientes pasos:

- Determinación de los ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos utilizando una tasa de descuento de acuerdo a la naturaleza de los flujos descontados.
- Obtención de un valor residual determinado por la capitalización a perpetuidad de los últimos flujos de ingresos netos (yield de mercado) y descontando la misma a la misma tasa de descuento que los ingresos netos operativos.

### **5.3 Arrendamientos**

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

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

#### **Arrendamiento operativo**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 8).

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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no dispone de una provisión por este concepto (10.609 euros al 31 de diciembre de 2018). En este sentido, el movimiento de esta provisión ha sido el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.609</b>	<b>99.265</b>
Dotaciones	2.831	4.182
Reversiones	-	(3.519)
Aplicaciones	(13.440)	(89.319)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>10.609</b>



El Grupo ha dotado, durante el ejercicio 2019, 2.831 euros para cubrir créditos incobrables con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación por operaciones comerciales" de la cuenta pérdidas y ganancias adjunta. Asimismo, durante el ejercicio 2019 ha aplicado provisiones a créditos considerados incobrables por importe de 13.440 euros (89.319 euros en 2018).

Adicionalmente, 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 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad Dominante y sus dependientes no cumplieran con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades disponían de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma

### **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 consolidada.

### **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 del Grupo.

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

### **5.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

### **5.9 Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### **5.10 Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

### **5.11 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta**

La Sociedad clasificaba 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, calculado considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante recibida por los inmuebles citados descritos en la Nota 7 siguiente, 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 consolidado 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 consolidada que corresponda según su naturaleza.

### **5.12 Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

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

## **6. Inversiones inmobiliarias**

El Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 (véase Anexo I).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se correspondían 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 2019

	Saldo 31.12.2018	Adiciones / Dotaciones/ Reversiones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	Saldo 31.12.2019
<b>Coste:</b>				
Terrenos	34.356.996	-	(34.356.996)	-
Construcciones	20.950.598	1.842.437	(22.793.035)	-
Mobiliario	177.108	631.889	(808.997)	-
<b>Total coste</b>	<b>55.484.702</b>	<b>2.474.326</b>	<b>(57.959.028)</b>	-
<b>Amortizaciones:</b>				
Construcciones	(1.413.157)	(258.904)	1.672.061	-
Mobiliario	(5.650)	(31.509)	37.159	-
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(1.418.807)</b>	<b>(290.413)</b>	<b>1.709.220</b>	-
<b>Deterioros en construcciones</b>	<b>(2.300.905)</b>	<b>(1.238.879)</b>	<b>3.539.784</b>	-
<b>Neto inversiones inmobiliarias</b>	<b>51.764.990</b>	<b>945.034</b>	<b>(52.710.024)</b>	-

### Ejercicio 2018

	Saldo 31.12.2017	Adiciones / Dotaciones	Reversiones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Trasposos desde activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo 31.12.2018
<b>Coste:</b>						
Terrenos	53.809.497	1.327.621	-	(21.449.989)	669.867	34.356.996
Construcciones	29.370.762	3.872.990	-	(12.838.274)	545.120	20.950.598
Derechos de uso (Nota 15)	1.086.273	-	(1.086.273)	-	-	-
Mobiliario	-	211.211	-	(34.103)	-	177.108
<b>Total coste</b>	<b>84.266.532</b>	<b>5.412.484</b>	<b>(1.086.273)</b>	<b>(34.322.326)</b>	<b>1.214.987</b>	<b>55.484.702</b>
<b>Amortizaciones:</b>						
Construcciones	(1.797.780)	(527.382)	-	945.311	(33.968)	(1.413.157)
Derechos de uso (Nota 15)	(924.108)	(162.165)	1.086.273	-	-	-
Mobiliario	-	(5.670)	-	20	-	(5.650)
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(2.721.888)</b>	<b>(695.217)</b>	<b>1.086.273</b>	<b>945.331</b>	<b>(33.968)</b>	<b>(1.418.807)</b>
<b>Deterioros en construcciones</b>	<b>(1.207.894)</b>	<b>(1.670.860)</b>	<b>302.471</b>	<b>275.378</b>	-	<b>(2.300.905)</b>
<b>Neto inversiones inmobiliarias</b>	<b>80.336.750</b>	<b>3.046.407</b>	<b>302.471</b>	<b>(33.101.657)</b>	<b>1.181.019</b>	<b>51.764.990</b>

#### Descripción de los principales movimientos:

Los trasposos realizados durante el ejercicio 2019 por importe de 52.710.024 euros se corresponden con un conjunto de 124 viviendas, 54 trasteros, 12 locales, 2 oficinas, 109 plazas de garaje y 3 zonas deportivas una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos. A su vez, de acuerdo con el plan de inversiones del Grupo, se han realizado actuaciones en inmuebles por importe de 2.474.345 euros (2.066.732 euros en 2018).

Tras la decisión aprobada por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, el pasado 25 de marzo de 2020, el Grupo presenta todos sus activos inmobiliarios en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Notas 7 y 16).

Los trasposos realizados durante el ejercicio 2018 por importe de 33.101.657 euros se correspondieron con un conjunto de 90 viviendas, 40 trasteros, 1 zona deportiva y 108 plazas de garaje una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos.



## 7. Activos no corrientes mantenidos para la venta:

El Grupo presenta al 31 de diciembre de 2019 todos sus activos inmobiliarios como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al haberse tomado la decisión y haber iniciado un plan para la venta de todos ellos, el cual espera materializarse a lo largo de los próximos 12 meses.

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2019

	Saldo 31.12.2018	Traspasos (Nota 6)	Ventas	Saldo 31.12.2019
Total Coste	-	57.959.028	(40.994.051)	16.964.977
Total Amortización Acumulada	-	(1.709.220)	1.222.765	(486.455)
Total deterioro	-	(3.539.784)	631.300	(2.908.484)
<b>Neto Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	-	<b>52.710.024</b>	<b>(39.139.986)</b>	<b>13.570.038</b>

Ejercicio 2018

	31.12.2017	Traspasos desde Inversiones Inmobiliarias	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	Bajas/Ventas	31.12.2018
Total Coste	4.766.425	34.322.366	(1.214.987)	(37.873.804)	-
Total Amortización Acumulada	(132.961)	(945.331)	33.968	1.044.324	-
Total deterioro	-	(275.378)	-	275.378	-
<b>Neto Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>4.633.464</b>	<b>33.101.657</b>	<b>(1.181.019)</b>	<b>(36.554.102)</b>	-

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2019 se corresponden con un conjunto de 98 viviendas, 95 plazas de garaje, 31 trasteros, 2 locales y 3 zonas deportivas, cuyo precio de venta conjunto ha ascendido a 54.980.500 euros (63.714.554 euros a 31 de diciembre de 2018), lo que ha supuesto el registro de un beneficio de 15.840.514 euros (27.160.453 euros a 31 de diciembre de 2018), que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Posteriormente, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha vendido un total de 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 ascendía a 11.643.959 euros, por un precio de venta total de 14.870.000 euros, lo que supone un beneficio sobre el valor neto de contable a 31 de diciembre de 2019 de estos inmuebles de 3.226.041 euros (véase Nota 16). En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, existen anticipos por parte de clientes en concepto de arras depositadas a favor de la Sociedad Dominante del Grupo por importe de 2.480.000 euros.

Por último, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado el pasado 25 de marzo de 2020 la decisión de vender el último paquete de activos inmobiliarios que dicha sociedad posee, denominado "Paquete esencial", el cual está compuesto por 1 vivienda, 1 trastero, 14 garajes, 1 oficina y 2 locales, sobre los que existe una oferta vinculante por importe de 2.250.000 euros para su adquisición por parte de un tercero ajeno al Grupo. En este sentido, la citada oferta vinculante está previsto que se materialice mediante la elevación a público del correspondiente acuerdo de compraventa a finales del mes de abril de 2020 (véase Nota 16).

Teniendo en cuenta todas las circunstancias anteriores, el valor de mercado de los inmuebles que se mantienen registrados en este epígrafe del balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2019, considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante recibida por el resto de los inmuebles citados anteriormente, asciende a un total 17.120.000 euros.

Por su parte, la distribución del deterioro de cada uno de los edificios en propiedad de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente (en euros):

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Andrés Mellado 80	1.827.596	1.428.501
Fernández de la Hoz 36	-	3.366
García de Paredes	55.281	-
General Martínez Campos 17	-	88.014
Goya 104	111.316	27.223
Paseo Ginebra 49	184.084	-
Guzmán el Bueno 28	102.071	34.084
Libertad 20	314.079	451.269
Juan de Herrera 3	314.057	30.978
Sancho Dávila 8	-	3.403
<b>Total</b>	<b>2.908.484</b>	<b>2.066.838</b>

El detalle de dichos activos por tipología y uso es el siguiente:

	<b>31.12.2019</b>	
	<b>Metros cuadrados</b>	<b>Porcentaje de Ocupación</b>
Viviendas	3.554	86%
Plaza de Garaje	384	40%
Trasteros	114	7%
Oficinas	182	0%
Locales	1.833	48%
<b>Total</b>	<b>6.067</b>	<b>67%</b>

Los inmuebles anteriores están hipotecados en garantía de la deuda que el accionista mayoritario del Grupo mantiene con el Banco Sabadell (véanse Notas 11.1 y 15.4).

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 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos. Todos los inmuebles se encuentran situados en la Comunidad de Madrid.

## **8. 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):

<b>Cuotas Mínimas</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Menos de un año	79.783	149.234
Entre uno y cinco años	263.181	190.337
Más de cinco años	579.882	54.538
<b>Total</b>	<b>922.846</b>	<b>394.109</b>



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.

El incremento de las cuotas mínimas por arrendamiento con respecto al ejercicio anterior se debe a la nueva estrategia de alquiler en algunos de los activos del Grupo, como es el caso de Andrés Mellado donde se han alquilado locales a un plazo superior.

## **9. 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.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de los requisitos estipulados por el MAB destinados a ofrecer liquidez a los titulares de las acciones del Grupo, el accionista titular del 93,03% de las acciones de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A., Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. (accionista de referencia – véase Nota 10), tiene entregados 150.000 euros a favor de Renta 4 Banco, S.A. (proveedor de liquidez) con motivo del contrato que el accionista de referencia tiene suscrito con el intermediario financiero que actúa como proveedor de liquidez de la Sociedad.

## **10. Patrimonio neto y fondos propios**

### **10.1 Capital social**

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

Posteriormente, se realizaron dos ampliaciones de capital:

- 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).
- 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 2019 y 2018, el capital suscrito por la Sociedad Dominante asciende a 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Desde el 30 de noviembre de 2016, las acciones de la Sociedad Dominante 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 2019 son los siguientes:

<b>Valor de cotización</b>	<b>Euros</b>
Precio de salida	5,10
Precio medio	4,65
Precio de cierre	4,00

## 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 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 Dominante, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Adicionalmente, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l. tiene puestas a disposición del proveedor de liquidez 27.778 acciones de la Sociedad Dominante con objeto de favorecer la liquidez de las acciones de la Sociedad Dominante 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 (Nota 9).

Por último, cabe indicar que al cierre del ejercicio 2018 el 93,03% de las acciones de la Sociedad Dominante pertenecen a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., siendo, el único Accionista con un porcentaje de participación en el capital de la Sociedad Dominante superior al 5%.

### 10.2 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 2019, el importe de la reserva legal de la Sociedad Dominante es de 949.845 euros.

### 10.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante es el siguiente (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Otras reservas	(910)	(910)
Reserva legal	949.845	231.108
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.128.644)	(4.128.644)
<b>Total</b>	<b>(3.179.709)</b>	<b>(3.898.446)</b>

#### 10.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas es el siguiente (en euros):

Sociedad	31.12.2019	31.12.2018
Al Breck SUB-SOC Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(422.084)	(148.737)
Al Breck SUB-SOC Manzana 14, S.L.U.	(339.414)	(94.942)
Al Breck SUB-SOC Reyes 5, S.L.U.	(289.534)	(62.692)
<b>Total</b>	<b>(1.051.032)</b>	<b>(306.371)</b>

### 11. Pasivos financieros

#### 11.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle del saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas con empresas del Grupo a largo plazo", "Deudas a largo plazo", "Pasivos nos corrientes vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Deudas con empresas del Grupo a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	31.12.2019			31.12.2018		
	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo y corto plazo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo y corto plazo	Total
Débitos y partidas a pagar	1.820.894	-	1.820.894	25.993.121	-	25.993.121
Intereses devengados y no pagados	1.243.964	-	1.243.964	3.347.752	-	3.347.752
Fianzas y depósitos	-	146.051	146.051	-	261.266	261.266
<b>Total</b>	<b>3.064.858</b>	<b>146.051</b>	<b>3.210.909</b>	<b>29.340.873</b>	<b>261.266</b>	<b>29.602.139</b>

Las Deudas con empresas del Grupo del cuadro anterior, se corresponden con el saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 junto con los intereses devengados y no pagados de cuatro Profit Participating Loan firmados el 10 de diciembre de 2014 entre la sociedad del Grupo y Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., por un importe total de hasta un máximo de 97 millones de euros.

#### 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. Parte de 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. En este sentido, en el ejercicio 2019 se ha devengado interés variable por importe de 5.134.241 euros (14.475.764 euros en 2018).

Consecuentemente, los intereses devengados por el préstamo anterior, fijos y variables, durante el ejercicio 2019 ascienden a 5.425.057 euros (15.211.372 euros en 2018), que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 12.3), de los cuales se encuentran pendientes de pago 1.243.964 euros (3.347.161 euros en 2018). El detalle es el siguiente (en euros):

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Interés tipo fijo PPL	290.816	735.608
Interés tipo variable PPL	5.134.241	14.475.764
<b>Total</b>	<b>5.425.057</b>	<b>15.211.372</b>

El importe pendiente de los citados préstamos a 31 de diciembre de 2019 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 73.495 euros (948.773 euros al 31 de diciembre de 2018). El importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 875.279 euros en 2019 (189.853 euros en 2018) y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, durante el ejercicio 2019 el Grupo ha realizado devoluciones anticipadas de principal de estos préstamos por importe de 28.353.378 euros (39.457.063 euros en 2018) y disposiciones por importe de 3.365.872 euros (1.135.604 euros en 2018).

En relación con la financiación firmada entre Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. y Banco Sabadell, las sociedades del Grupo figuran como garantes personales 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, dicha financiación que se encuentra dispuesta en un importe de 9,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2019, está garantizada además por una hipoteca sobre los activos propiedad del Grupo descritos en la Nota 7 y en el Anexo I de esta memoria consolidada.

#### *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. A 31 de diciembre de 2019, no existían importes dispuestos y pendientes de devolución de las citadas líneas de circulante (60.000 euros en 2018). 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 tiene un vencimiento y final. Asimismo, durante el ejercicio 2018 el Grupo realizó devoluciones de principal por importe de 1.664.000 euros (60.000 euros en 2019).

Los intereses devengados durante el ejercicio por las líneas de crédito ascienden a 179 euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta que han sido abonados en su totalidad (véase Nota 13.3), en diciembre de 2018 se encontraban pendientes de pago 591 euros.

#### *Otros pasivos financieros (en euros)-*

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Fianzas	69.116	128.898
Garantías adicionales	76.935	132.368
<b>Total</b>	<b>146.051</b>	<b>261.266</b>

Por su parte, el importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros / 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 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 y garantías registradas dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance consolidado adjunto es el siguiente (en euros):

	Menos de un año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Total fianzas y garantías	145.660	-	391

### 11.2 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 el Grupo 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. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no cuenta con una provisión por deterioro de créditos comerciales 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 Mayoritario.

Los Administradores estiman que el apoyo financiero manifestado por el accionista mayoritario (Nota 3.9) y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos del Grupo a lo largo de los próximos doce meses. Asimismo, entienden que la calidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 anterior y en el Anexo I siguiente, junto con el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permiten que el riesgo de liquidez esté razonablemente asegurado.

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

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

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



- d) **Riesgo fiscal:** El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2017 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 5.5) pasaron a ser obligatorios. Entre las obligaciones que las sociedades del Grupo deben cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista, tales como, la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de los Administradores (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 4).

En el caso de que alguna de las sociedades del Grupo 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, los Administradores han realizado una evaluación de los requisitos que la Ley SOCIMI contempla, concluyendo que de los mismos se cumplen todos, excepto los relativos al test de activos y al test de rentas generadas a lo largo del ejercicio 2019. Por dicho motivo, el Grupo ha registrado la provisión por el impuesto de sociedades relativa al citado ejercicio 2019 detallada en la Nota 12.2 siguiente.

## **12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	31.12.2019		31.12.2018	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública deudora por Retenciones	3	-	13.400	3.825
Hacienda Pública IVA	359	17.187	480	24.321
Hacienda Pública acreedora por IRPF	18.799	2.833	-	-
Hacienda Pública acreedora por IS	-	472.000	-	-
<b>Total</b>	<b>19.161</b>	<b>492.020</b>	<b>13.880</b>	<b>28.146</b>

### **12.2 Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto de sociedades**

Con motivo del incumplimiento indicado en la Nota 11 anterior, el Grupo tributará bajo el régimen general del impuesto de sociedades (25%) en el presente ejercicio 2019.

En este sentido, la conciliación entre el resultado contable, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el gasto por el impuesto de sociedades de los ejercicios 2019 y 2018, es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>3.322.164</b>	<b>7.187.361</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Con origen en el ejercicio	(3.513.463)	15.728.863
Con origen en ejercicios anteriores	132.420	-
<b>Diferencias temporarias:</b>		
Con origen en el ejercicio	1.238.879	(109)
Con origen en ejercicios anteriores	-	(307.690)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.180.000</b>	<b>22.608.425</b>
<b>Cuota íntegra (25% / 0%) / gasto por impuesto</b>	<b>472.000</b>	-
(-) Pagos fraccionados y retenciones	-	-
<b>Cuota líquida</b>	<b>472.000</b>	-

Las diferencias permanentes del cuadro anterior recogen fundamentalmente el importe de los gastos financieros considerados fiscalmente no deducibles, así como el ajuste relativo a la parte proporcional del beneficio obtenido por la transmisión de inmuebles a lo largo de 2019 que se ha calculado que corresponde a los ejercicios 2015-2018. En este sentido, el artículo 12.2 de la Ley SOCIMI estipula que en el ejercicio en el que la SOCIMI pasa a tributar a un régimen distinto al régimen especial, el citado beneficio se entenderá que ha sido generado de forma lineal durante todo el periodo de tenencia del inmueble vendido y, por tanto, no únicamente en el ejercicio en el que el inmueble ha sido transmitido.

Por su parte, las diferencias temporarias se corresponden con las correcciones valorativas por deterioro de activos inmobiliarios registradas en el ejercicio (véase Nota 6).

### **12.3 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 2015. 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.

### **12.4 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.



### **13. Ingresos y gastos**

#### **13.1 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos por alquileres	1.165.852	2.080.609
<b>Total</b>	<b>1.165.852</b>	<b>2.080.609</b>

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

#### **13.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparaciones y Conservación	1.433.227	894.346
Gastos de Comunidad	208.359	438.741
Servicios de Profesionales independientes	2.891.485	3.154.127
Primas de seguros	11.676	1.545
Suministros	114.920	150.677
Servicios bancarios y similares	71.319	35.688
Tributos	625.268	603.585
Otros servicios	1.339	10.359
Otros gastos de gestión corriente	37.252	43.000
Deterioro de créditos comerciales (Nota 5.4)	2.831	662
<b>Total</b>	<b>5.397.676</b>	<b>5.332.730</b>

Durante el ejercicio 2019 los gastos de explotación se han mantenido en un nivel similar al ejercicio anterior. El incremento en los gastos de reparación y conservación se corresponde fundamentalmente con las mejoras realizadas en los edificios de Reyes 5 y Manzana 14.

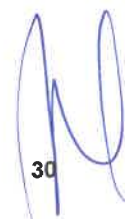
Por su parte, dentro del epígrafe "Servicios de Profesionales Independientes" el Grupo registra fundamentalmente; (i) el gasto devengado en el ejercicio por importe de 552.677 euros (803.036 euros en 2018) en relación con los servicios de gestión de activos de la cartera, subcontratados a la empresa vinculada Rialto Capital Management Spain, S.L.; y (ii) los honorarios por comercialización de ventas, aproximadamente 1,5 millones de euros (1,4 millones de euros en 2018) (ver Nota 14.1).

El resto de epígrafes recogen 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 de la cartera.

#### **13.3 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):

30





	2019	2018
Ingresos Financieros con terceros	-	21
Ingresos Financieros con partes vinculadas	651	1.982
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas (PPL) (Nota 11.1)	(5.425.057)	(15.211.372)
(-) Gastos Financieros con partes vinculadas (IBL)	(179)	(2.807)
(-) Gastos de amortización de la deuda con Grupo (Nota 11.1)	(875.279)	(189.853)
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(6.299.864)</b>	<b>(15.402.029)</b>

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 11.1).

## **14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **14.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	31.12.2019		31.12.2018	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.
Honorarios de gestión (Nota 13.2)	-	(552.677)	-	(803.036)
Ingresos financieros (Nota 13.3)	651	-	1.982	-
Gastos financieros (Nota 13.3)	(6.300.515)	-	(15.404.032)	-

A 31 de diciembre de 2019, 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 6.300.515 euros, de los cuales 5.425.236 euros se corresponden con intereses y 875.279 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 Capital Management Spain, S.L., antes Rialto Property Management 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 2020 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos más el IVA correspondiente.

### **14.2 Saldos con vinculadas**

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.
Préstamos recibidos (Nota 11.1)	(1.820.894)	-	(25.993.121)	-
Créditos concedidos	8.643.231	-	-	-
Intereses de préstamos (Nota 11.1)	(1.243.964)	-	(3.347.752)	-
Intereses de préstamos concedidos	651	-	-	-
Gestión de Activos	-	(44.906)	-	(53.551)

El importe de 8.643.231 euros del cuadro anterior, se corresponde con 2 líneas de crédito concedidas por parte del Grupo a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. por un importe máximo de 5 y 25 millones de euros, respectivamente. Ambos créditos devengan un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 6 años.

### **14.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2019 y 2018 por su condición de consejeros. Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 7.961 euros durante el ejercicio 2019 (7.961 euros en 2018).

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.

## **15. Otra información**

### **15.1 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 los Administradores 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 del Grupo.

**15.2 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	16	16
Ratio de operaciones pagadas	16	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	36
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	6.505.187	7.654.887
Total pagos pendientes	398.357	90.352

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 correspondientes) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en los ejercicios 2019 y 2018 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.

#### **15.4 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2019 el importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L. han ascendido a 89.444 euros (98.395 euros en 2018). Los servicios de auditoría incluyen los informes de auditoría individuales de las 4 sociedades del Grupo, junto con el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas, por importe de 82.944 euros y el informe de revisión limitada semestral del Grupo, por importe de 26.000 euros (25.500 euros en 2018). No se han prestado servicios de otro tipo.

#### **15.5 Garantías**

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Durante este ejercicio, ni 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 7 y 11).

#### **16. 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 conjunto de 55 inmuebles compuesto por 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales por un importe de 14.870.000 euros (Nota 7).

Asimismo, cabe mencionar que la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En este sentido, la incertidumbre generada por la pandemia no se prevé que tenga consecuencias sobre las operaciones futuras del Grupo puesto que los Administradores estiman que completarán su plan de negocio antes de finales del mes de abril de 2020, una vez que se eleve a público el acuerdo para la venta del último paquete de activos inmobiliarios, por un importe de 2.250.000 euros (véase Nota 7).

A excepción de las operaciones de compraventa citadas 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 consolidadas.

## Anexo I

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

Descripción	Ejercicio 2019
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"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	RREF II AL BERCK SOCIMI, S.A: 647.102 euros (Reservas ejercicio 2016) y 718.736 (Reservas ejercicio 2018) AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L.: 1.566 euros (Reservas ejercicio 2016) AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8, S.L.: 1.608 euros (Reservas ejercicio 2016) AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L.: 2.279 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"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	1.663.977 euros (Rdo. ejercicio 2016) y 6.468.625 (Rdo. ejercicio 2018) AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L.: 11.279 euros (Rdo. ejercicio 2016) AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8, S.L.: 11.575 euros (Rdo. ejercicio 2016) AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L.: 16.405 euros (Rdo. ejercicio 2016)
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> </ul>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27/06/2017 y 29/06/2019
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	diciembre de 2014 (203 unidades), enero de 2018 (2 unidades) agosto de 2018 (2 unidades) y diciembre de 2018 (4 unidades)
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	-
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.	-

<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Provincia</b>	<b>Adquisición</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Locales</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Trasteros</b>	<b>Garaje</b>
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014- Agosto y Diciembre 2018	21	6	-	21	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	3
General Mtnz. Campos 17	Madrid	10/12/2014	-	1	-	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	7
Paseo de Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	-	1	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	-	-	1	-	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	1	1	-	1	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	2	1	-	-	-
<b>TOTALES</b>			<b>26</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

## 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 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

### 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 Rodríguez 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 1,17 millones de euros por ingresos de alquiler y 55 millones de euros procedentes de las ventas frente a los 2,08 millones de euros obtenidos por alquileres y 63,7 millones de euros por ventas en el ejercicio anterior. La reducción en los ingresos de alquiler se ha debido principalmente a la reducción del activo del Grupo como consecuencia de las ventas realizadas.

Por su parte la ocupación se sitúa en el 67% de los activos a 31 de Diciembre de 2019. El Grupo está evaluando y considerando su estrategia para el año 2020 y siguientes.

Durante 2019 se produjo la venta de inmuebles por importe de 55 millones de euros con un margen sobre el coste de estas unidades de 15,8 millones de euros.

En relación a los gastos de explotación estos han seguido la tónica del ejercicio anterior.

### Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2019

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 conjunto de 55 inmuebles compuesto por 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales por un importe de 14.870.000 euros. A su vez, se ha recibido una oferta vinculante por el resto de la cartera inmobiliaria por importe de 2.250.000 euros.

A excepción de las operaciones de compraventa citadas 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 consolidadas.

### Evolución previsible del Grupo

La dirección de la Sociedad Dominante espera completar su plan de negocio inicial para finales de abril de 2020, una vez que venda los últimos inmuebles de su patrimonio. En estas circunstancias, los Administradores están evaluando el desempeño presente y futuro del Grupo y tomarán las acciones que, en su opinión, sean más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la Sociedad Dominante de manera que éstos puedan maximizar su inversión.

### Adquisiciones de acciones propias

El Grupo no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio y a 31 de diciembre de 2019 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	16	16
Ratio de operaciones pagadas	16	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	36
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	6.505.187	7.654.887
Total pagos pendientes	398.357	90.352

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 correspondientes) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en los ejercicios 2019 y 2018 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 2019.

### **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 consolidado de RREF II Al Breck Socimi, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, que han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en sesión celebrada en Madrid el 31 de marzo de 2020, y que, a efectos de lo establecido en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores asistentes a la reunión firman a continuación.



Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.

Representada por D. Robert Frehen (Presidente)



Rialto Capital Management Luxembourg, S.à r.l.

Representada por D. Robert Frehen (Consejero)



Rialto Property Management Spain, S.L.

Representada por Dña. Lucía Arespacochaga (Secretario-Consejero)

## **RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2019 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.:

### 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 2019, 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 2019, 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.

### Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 2.9 y 16 de la memoria adjunta en las que los administradores describen su previsión de completar la venta de las inversiones inmobiliarias que constituyen el activo operativo de la Sociedad en los cuatro primeros meses del ejercicio 2020, situación que ha acontecido el pasado día 29 de abril de 2020 al elevar a público el acuerdo de venta del último paquete de activos que ésta poseía.

En este contexto, y conforme a lo descrito en la citada Nota 2.9, los administradores se encuentran evaluando diferentes alternativas acerca de la actividad que la Sociedad desarrollará en el futuro, lo que pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material sobre su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Cumplimiento del régimen fiscal especial de las 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 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, 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 el rendimiento de los accionistas.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de los cálculos realizados por la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, junto con su documentación soporte, los cuales incluyen la estimación del importe a pagar en concepto de impuesto de sociedades realizada por los administradores de la Sociedad tras concluir que se habían incumplido tanto el test de activos como el test de rentas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, 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 estimación de impuesto a pagar realizada.

A su vez, hemos revisado que las Notas 1, 4.5, 12 y el Anexo I de la memoria del ejercicio 2019 contiene los desgloses relativos al régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

## Valor recuperable de los Activos no corrientes mantenidos para la venta

### Descripción

La actividad de la Sociedad desde su origen ha consistido en adquirir y promover bienes inmuebles para su arrendamiento hasta el momento de su venta, así como en la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades SOCIMI. En este sentido, la Sociedad ha gestionado en los últimos ejercicios una cartera de activos inmobiliarios de forma directa e indirecta, tal y como se detalla en las Notas 2.9, 5, 6, 7 y 16 de la memoria adjunta. La Sociedad valora estos activos a su coste de adquisición, registrando, en su caso, los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior a su valor neto contable. A 31 de diciembre de 2019, la cartera de dichos activos figura registrada por un valor neto contable total de 13,6 millones de euros.

En este sentido, para la determinación del valor recuperable, en la medida en que el plan de negocio de la Sociedad preveía la venta de todos sus activos inmobiliarios a lo largo de los cuatro primeros meses del ejercicio 2020, los administradores han utilizado como referencia para determinar dicho valor recuperable, el valor razonable menos los costes de venta de cada activo, calculando dicho valor razonable considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante por el último paquete de activos que la Sociedad poseía, tal y como se indica en la Nota 4.11 de la memoria adjunta.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, por el hecho de que estos activos representan su actividad principal, así como por el elevado importe que el valor neto contable de éstos representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, en obtener todos los acuerdos de venta y, mediante la realización de pruebas sustantivas en detalle, analizar el valor recuperable de todos los "Activos no corrientes mantenidos para la venta", teniendo en consideración los términos y obligaciones contractuales con los compradores.

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 2019, 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 2019 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 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 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 17962

22 de mayo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/09402

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

## **Anexo 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 con 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 2019 e  
Informe de Gestión

**RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias-	5	9.088.726	43.906.054	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	10	21.972.753	26.536.964
Terrenos y construcciones		-	41.219.260	Capital		5.333.887	5.333.887
Otro inmovilizado material		-	146.261	Prima de emisión		17.914.162	17.914.162
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	7	9.088.726	2.458.450	Reservas		948.935	230.199
Instrumentos de patrimonio	14.2	2.264.968	2.458.450	Resultado de ejercicios anteriores		(4.128.645)	(4.128.645)
Créditos a empresas	11.1	6.823.758	-	Resultado del ejercicio	3	1.904.414	7.187.361
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>		-	228.344			-	-
Otros activos financieros		-	228.344	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		135.602	17.503.632
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	11.1	135.602	17.466.318
				Deudas a largo plazo	11.1	-	37.314
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		3.500.040	3.349.772
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	16.519.669	3.484.314	Deudas a corto plazo	11.1	146.051	174.435
Existencias		52.301	269.501	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	11.1	-	2.874.432
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		186.296	122.481	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		3.353.989	300.905
Deudores por ventas y prestaciones de servicios		28.603	29.566	Proveedores	15.2	65.833	58.181
Deudores varios		157.690	92.781	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	14.2	36.278	43.662
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	3	134	Acreeedores por prestaciones de servicios	15.2	359.792	165.714
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	14.2	-	244.326	Pasivo por impuesto corriente	12.2	401.942	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	11.1	68.447	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.1	7.759	23.112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.642.587	2.848.006	Anticipos de clientes	6	2.482.385	10.236
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>25.608.395</b>	<b>47.390.368</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>25.608.395</b>	<b>47.390.368</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

**RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Ingresos por arrendamiento</b>	<b>13.1</b>	<b>917.091</b>	<b>1.743.841</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13.2</b>	<b>(3.576.541)</b>	<b>(4.675.274)</b>
Servicios exteriores		(3.014.063)	(4.045.094)
Tributos		(552.395)	(586.518)
Otros gastos de gestión corriente		(7.252)	(43.000)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.831)	(662)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(199.540)</b>	<b>(619.276)</b>
<b>Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>10.117.696</b>	<b>26.006.711</b>
Deterioro y pérdidas	<b>5</b>	(1.238.879)	(1.153.742)
Resultados por enajenaciones y otros	<b>6</b>	11.356.575	27.160.453
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>7.258.706</b>	<b>22.456.002</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>13.3</b>	<b>526</b>	<b>1.585</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>13.3</b>	<b>(4.759.394)</b>	<b>(15.270.226)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>	<b>7</b>	<b>(193.482)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		(193.482)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(4.952.350)</b>	<b>(15.268.641)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.306.356</b>	<b>7.187.361</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>12.3</b>	(401.942)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.904.414</b>	<b>7.187.361</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	1.904.414	7.187.361
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	1.904.414	7.187.361

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	5.333.887	17.914.162	230.199	(4.061.401)	(67.244)	19.349.603
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	7.187.361	7.187.361
<b>Operaciones con accionistas:</b>						
Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	(67.244)	67.244	-
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	5.333.887	17.914.162	230.199	(4.128.645)	7.187.361	26.536.964
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	1.904.414	1.904.414
<b>Operaciones con accionistas:</b>						
Distribución del resultado del ejercicio 2018:	-	-	718.736	-	(718.736)	-
- A reserva legal	-	-	-	-	(6.468.625)	(6.468.625)
- A distribución de dividendos (Nota 3)	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	5.333.887	17.914.162	948.935	(4.128.645)	1.904.414	21.972.753

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)</b>		<b>(6.597.261)</b>	<b>(17.982.273)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.306.356</b>	<b>7.187.361</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(4.962.975)</b>	<b>(10.118.132)</b>
- Amortización del inmovilizado	5	199.540	619.276
- Correcciones valorativas por deterioro	5 y 7	1.432.361	1.153.742
- Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	13.2	2.831	662
- Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(11.356.575)	(27.160.453)
- Ingresos financieros	13.2	(526)	(1.585)
- Gastos financieros	13.2	4.759.394	15.270.226
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.895.894</b>	<b>(786.742)</b>
- Existencias		217.200	(228.298)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(66.647)	(53.204)
- Otros activos corrientes y no corrientes		159.897	81.156
- Acreedores y otras cuentas a pagar		2.651.142	(276.812)
- Otros pasivos corrientes y no corrientes	11.1	(65.698)	(309.584)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(6.836.536)</b>	<b>(14.264.760)</b>
- Pagos de intereses	13.3	(6.836.536)	(14.266.345)
- Cobros de intereses	13.3	-	1.585
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION (II)</b>		<b>30.988.474</b>	<b>60.027.708</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(7.664.352)</b>	<b>(4.323.253)</b>
- Inversiones inmobiliarias	5	(841.120)	(4.078.927)
- Empresas del Grupo y asociadas	14.2	(6.823.232)	(244.326)
<b>Cobros por desinversiones:</b>		<b>38.652.826</b>	<b>64.350.961</b>
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	38.408.500	63.714.554
- Empresas del Grupo y asociadas	14.2	244.326	636.407
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION (III)</b>		<b>(24.596.632)</b>	<b>(41.121.063)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	11.1	<b>(18.128.007)</b>	<b>(41.121.063)</b>
- Emisión de deudas con Accionista (+)		747.609	-
- Devolución de deudas con Accionista (-)		(18.875.616)	(41.121.063)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(6.468.625)</b>	<b>-</b>
- Dividendos	3	(6.468.625)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(205.419)</b>	<b>924.372</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.848.006	1.923.634
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.642.587	2.848.006

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019

## **RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### **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, 4ªA.

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 Dominante es cabecera de un Grupo y ha formulado de forma voluntaria con esta misma fecha, es decir, el 31 de marzo de 2020, las cuentas anuales de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2019 a pesar de 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 de Al Breck Enterprises Luxembourg del ejercicio 2018 fueron aprobadas el 2 de julio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil del Gran Ducado de Luxemburgo. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de RREF II Al Breck Socimi, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2018 fueron aprobadas el 29 de junio de 2019 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.



1

## **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.

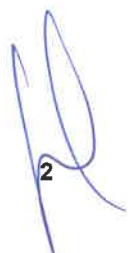
Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades 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.



2

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 10).

A fecha actual, tal y como se indica en la Nota 10, el Accionista mayoritario de la Sociedad continúa siendo Al Breck Enterprises Luxembourg, S.a.r.l. En noviembre de 2017 se dio cumplimiento al requisito de difusión de acciones dentro del plazo establecido en la Circular del MAB 09/2017 del segmento SOCIMI.

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.



## **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 2018, fueron aprobadas el 29 de junio de 2019.

### **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 Administradores 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).
- La evaluación de provisiones y contingencias (véase Nota 4.7)
- La evaluación de la aplicabilidad del principio de gestión continuada (Nota 2.9)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase Nota 11.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.





## **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 2019, 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 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

## **2.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

## **2.9 Principio de gestión continuada**

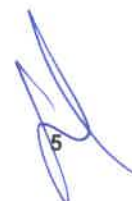
Tal y como se indica en las Notas 6 y 16, la Sociedad prevé haber acometido su plan de negocio a finales del mes de abril de 2020 una vez que haya vendido el último paquete de activos que posee. En estas circunstancias, los Administradores se encuentran evaluando distintas alternativas acerca de la actividad que la Sociedad desarrollará en el futuro.

No obstante, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que a la fecha no se ha tomado decisión alguna sobre el futuro de la misma y ésta presenta una situación financiera y patrimonial que junto con el apoyo financiero manifestado por parte de su accionista mayoritario, le permitirá hacer frente a sus obligaciones financieras a corto plazo.

## **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad, pendiente de la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	116.933
A dividendo	1.787.481
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1.904.414</b>



5



En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha abonado los siguientes dividendos:

	Euros				
	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendos distribuidos	-	-	1.663.997	-	6.468.625

#### **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 2019, 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 y edificios, junto con el mobiliario afecto (Nota 5) que la Sociedad mantiene 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 sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 50 años.

##### **4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias**

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

En este sentido, el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios se realizaba, 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 2014 "RICS Valuation - Professional Standards".

El valor de mercado se ha obtenido por los dos 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.

En relación con lo anterior, la premisa de valoración general utilizada para los activos inmobiliarios de la Sociedad era la de la capitalización de ingresos a partir del método de actualización de rentas. En este sentido, las proyecciones estaban destinadas a reflejar la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad, revisadas por el tasador, sobre el futuro de los ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. En resumen, para la obtención del valor razonable por este método se seguían los siguientes pasos:

- Determinación de los ingresos y gastos derivados del negocio de alquiler de los inmuebles.
- Obtención del flujo de ingresos netos operativos (NOI) antes de impuestos, amortizaciones y servicio de la deuda.
- Actualización de dichos ingresos utilizando una tasa de descuento de acuerdo a la naturaleza de los flujos descontados.
- Obtención de un valor residual determinado por la capitalización a perpetuidad de los últimos flujos de ingresos netos (yield de mercado) y descontando la misma a la misma tasa de descuento que los ingresos netos operativos.

### **4.3 Arrendamientos**

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

Al 31 de diciembre de 2019, 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 8).

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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no dispone de una provisión por este concepto (10.609 euros al 31 de diciembre de 2018). En este sentido, el movimiento de esta provisión ha sido el siguiente:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.609</b>	<b>99.265</b>
Dotaciones	2.831	4.182
Reversiones	-	(3.519)
Aplicaciones	(13.440)	(89.319)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>10.609</b>

La Sociedad ha dotado, durante el ejercicio 2019, 2.831 euros para cubrir créditos incobrables con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación por operaciones comerciales" de la cuenta pérdidas y ganancias adjunta. Asimismo, durante el ejercicio 2019 ha aplicado provisiones a créditos considerados incobrables por importe de 10.609 euros (89.319 euros en 2018)

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).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene una provisión por este concepto que asciende a 193.482 euros, (ninguna al 31 de diciembre de 2018) (Nota 7). En este sentido, el movimiento de esta provisión ha sido el siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Saldo inicial</b>	-
Deterioro Al Breck Sub-Soc Reyes 5 S.L.	50.644
Deterioro Al Breck Sub-Soc Manzana 14 S.L.	142.838
<b>Saldo final</b>	<b>193.482</b>

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.



#### **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.

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

#### **4.7 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad 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 Administradores 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, calculado considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante recibida por los inmuebles citados descritos en la Nota 6 siguiente, 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 no cuenta con inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019(véase Anexo I).

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondían 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 2019

	31.12.2018	Adiciones / (Dotaciones)	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6)	31.12.2019
<b>Coste:</b>				
Terrenos	28.261.673	-	(28.261.673)	-
Construcciones	16.008.345	715.014	(16.723.359)	-
Mobiliario	151.911	126.106	(278.017)	-
<b>Total coste</b>	<b>44.421.929</b>	<b>841.120</b>	<b>(45.263.049)</b>	<b>-</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Construcciones	(1.130.181)	(185.812)	1.315.993	-
Mobiliario	(5.650)	(13.728)	19.378	-
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(1.135.831)</b>	<b>(199.540)</b>	<b>1.335.371</b>	<b>-</b>
<b>Deterioros en construcciones</b>	<b>(2.066.838)</b>	<b>(1.238.878)</b>	<b>3.305.726</b>	<b>-</b>
<b>Neto inversiones inmobiliarias</b>	<b>41.219.260</b>	<b>(597.308)</b>	<b>(40.621.952)</b>	<b>-</b>

### Ejercicio 2018

	Saldo 31.12.2017	Adiciones / Dotaciones	Retiros / Reversiones	Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Trasposos desde activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldo 31.12.2018
<b>Coste:</b>						
Terrenos	47.470.725	1.571.070	-	(21.449.989)	669.867	28.261.673
Construcciones	25.979.656	2.321.843	-	(12.838.274)	545.120	16.008.345
Derechos de uso (Nota 15)	1.086.273	-	(1.086.273)	-	-	-
Mobiliario	-	186.014	-	(34.103)	-	151.911
<b>Total coste</b>	<b>74.536.654</b>	<b>4.078.927</b>	<b>(1.086.273)</b>	<b>(34.322.366)</b>	<b>1.214.987</b>	<b>44.421.929</b>
<b>Amortizaciones:</b>						
Construcciones	(1.590.083)	(451.441)	-	945.311	(33.968)	(1.130.181)
Derechos de uso (Nota 15)	(924.108)	(162.165)	1.086.273	-	-	-
Mobiliario	-	(5.670)	-	20	-	(5.650)
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(2.514.191)</b>	<b>(619.276)</b>	<b>1.086.273</b>	<b>945.331</b>	<b>(33.968)</b>	<b>(1.135.831)</b>
<b>Deterioros en construcciones</b>	<b>(1.188.473)</b>	<b>(1.456.214)</b>	<b>302.471</b>	<b>275.378</b>	<b>-</b>	<b>(2.066.838)</b>
<b>Neto inversiones inmobiliarias</b>	<b>70.833.990</b>	<b>2.003.437</b>	<b>302.471</b>	<b>(33.101.657)</b>	<b>1.181.019</b>	<b>41.219.260</b>

#### Descripción de los principales movimientos:

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2019 por importe de 40.621.952 euros se corresponden con un conjunto de 79 viviendas, 54 trasteros, 59 plazas de garaje, 3 zonas deportivas, 10 locales y 2 oficinas una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos. A su vez se han realizado actuaciones en inmuebles por importe de 841.120 para mejorar su explotación.

Tras la decisión aprobada por parte de la Junta de Accionistas de la Sociedad el pasado 25 de marzo de 2020, la Sociedad presenta todos sus activos inmobiliarios en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véanse Notas 6 y 16).

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2018 por importe de 33.101.657 euros se correspondieron con un conjunto de 90 viviendas, 40 trasteros, una zona deportiva y 108 plazas de garaje una vez que se tomó la decisión de venta de los mismos.

#### **6. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019 todos sus activos inmobiliarios como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al haberse tomado la decisión y haber iniciado un plan para la venta de todos ellos, el cual espera materializarse a lo largo de los próximos 12 meses.

El movimiento habido en este capítulo del balance adjunto, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2019

	31.12.2018	Traspasos (Nota 5)	Bajas/ Ventas	31.12.2019
Total Coste	-	45.263.049	(28.297.972)	16.964.978
Total Amortización Acumulada	-	(1.335.371)	848.916	(486.455)
Total deterioro	-	(3.305.726)	397.142	(2.908.484)
<b>Neto Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	-	<b>40.621.952</b>	<b>(27.051.914)</b>	<b>13.570.038</b>

Ejercicio 2018

	31.12.2017	Traspasos desde Inversiones Inmobiliarias	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	Bajas/ Ventas	31.12.2018
Total Coste	4.766.425	34.322.366	(1.214.987)	(37.873.804)	-
Total Amortización Acumulada	(132.961)	(945.331)	33.968	1.044.324	-
Total deterioro	-	(275.378)	-	275.378	-
<b>Neto Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>4.633.464</b>	<b>33.101.657</b>	<b>(1.181.019)</b>	<b>(36.554.102)</b>	-

Las ventas realizadas durante el ejercicio 2019 se corresponden con un conjunto de 53 viviendas, 45 plazas de garaje, 31 trasteros y 3 zonas deportivas, cuyo precio de venta conjunto ha ascendido a 38.408.500 euros (63.714.554 euros a 31 de diciembre de 2018), lo que ha supuesto el registro de un beneficio de 11.356.575 euros (27.160.453 euros a 31 de diciembre de 2018), que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Posteriormente, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha vendido un total de 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 ascendía a 11.643.959 euros, por un precio de venta total de 14.870.000 euros, lo que supone un beneficio sobre el valor neto de contable a 31 de diciembre de 2019 de estos inmuebles de 3.226.041 euros (véase Nota 16). En este sentido, al 31 de diciembre de 2019, existen anticipos por parte de clientes en concepto de arras depositadas a favor de la Sociedad por importe de 2.480.000 euros.

Por último, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado el pasado 25 de marzo de 2020 la decisión de vender el último paquete de activos inmobiliarios que posee, denominado "Paquete esencial", el cual está compuesto por 1 vivienda, 1 trastero, 14 garajes, 1 oficina y 2 locales, sobre los que existe una oferta vinculante por importe de 2.250.000 euros para su adquisición por parte de un tercero ajeno al Grupo al que Sociedad pertenece. En este sentido, la citada oferta vinculante está previsto que se materialice mediante la elevación a público del correspondiente acuerdo de compraventa a finales del mes de abril de 2020 (véase Nota 16).

Teniendo en cuenta todas las circunstancias anteriores, el valor de mercado de los inmuebles que se mantienen registrados en este epígrafe del balance adjunto a 31 de diciembre de 2019, considerando los importes de las ventas realizadas durante el primer trimestre de 2020, así como los valores de la oferta vinculante recibida por el resto de los inmuebles citados anteriormente, asciende a un total 17.120.000 euros.

Por su parte, la distribución del deterioro de cada uno de los edificios en propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente (en euros):

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Andrés Mellado 80	1.827.596	1.428.501
Fernández de la Hoz 36	-	3.366
García de Paredes	55.281	-
General Martínez Campos 17	-	88.014
Goya 104	111.316	27.223
Paseo Ginebra 49	184.084	-
Guzmán el Bueno 28	102.071	34.084
Libertad 20	314.079	451.269
Juan de Herrera 3	314.057	30.978
Sancho Dávila 8	-	3.403
<b>Total</b>	<b>2.908.484</b>	<b>2.066.838</b>

El detalle de dichos activos por tipología y uso es el siguiente:

	<b>31.12.2019</b>	
	<b>Metros cuadrados</b>	<b>Porcentaje de Ocupación</b>
Viviendas	3.554	86%
Plaza de Garaje	384	40%
Trasteros	114	7%
Oficinas	182	0%
Locales	1.833	48%
<b>Total</b>	<b>6.067</b>	<b>67%</b>

Los inmuebles anteriores están hipotecados en garantía de la deuda que el accionista mayoritario de la Sociedad mantiene con el Banco Sabadell (véanse Notas 11.1 y 15.4).

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 2019 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.

## **7. Inversiones 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 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

<b>Sociedad</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.	703.725	703.725
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.	836.366	887.010
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.	724.877	867.715
<b>Total</b>	<b>2.264.968</b>	<b>2.458.450</b>

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo 17, 4ªA de Madrid y su objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El valor recuperable de las tres sociedades se ha determinado en función de su valor teórico contable tras haber vendido dichas sociedades todos sus inmuebles a 31 de diciembre de 2019, dado que no existen plusvalías tácitas que permitan corregir al alza dicho valor. Consecuentemente, los Administradores han registrado un deterioro por importe de 193.482 euros para adecuar el valor recuperable de la inversión en las citadas tres sociedades a su valor teórico contable, tal y como se muestra a continuación (en euros):

	<b>Capital</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado de ejercicios anteriores</b>	<b>Resultado</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.(*)	71.140	632.585	1.085	(49.822)	(273.348)	<b>281.640</b>
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.(*)	89.974	797.036	1.729	(96.675)	(244.467)	<b>547.597</b>
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L. (*)	87.697	780.018	1.021	(63.708)	(226.846)	<b>578.182</b>
<b>Ejercicio 2018 finalizado el 31 de diciembre</b>	<b>248.811</b>	<b>2.209.639</b>	<b>3.835</b>	<b>(310.205)</b>	<b>(744.661)</b>	<b>1.407.419</b>
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8, S.L.	71.140	632.585	1.085	(423.169)	788.802	<b>1.070.443</b>
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.	89.974	797.036	1.729	(341.143)	288.770	<b>836.366</b>
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.	87.697	780.018	1.021	(290.555)	146.696	<b>724.877</b>
<b>Ejercicio 2019 finalizado el 31 de diciembre</b>	<b>248.811</b>	<b>2.209.639</b>	<b>3.835</b>	<b>(1.054.867)</b>	<b>1.224.268</b>	<b>2.631.686</b>

(\*) Datos auditados

Por tanto, el desglose del deterioro registrado al cierre del ejercicio 2019, es el siguiente :

	<b>Euros</b>
Al Breck Sub-Soc Manzana 14,S.L.	(50.644)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5,S.L.	(142.838)
<b>Total</b>	<b>(193.482)</b>

## **8. 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, según el siguiente detalle (en euros):

<b>Arrendamientos Operativos</b>		
<b>Cuotas Mínimas</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Menos de un año	79.783	36.000
Entre uno y cinco años	263.181	105.275
Más de cinco años	579.882	51.547
<b>Total</b>	<b>922.846</b>	<b>192.822</b>

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.

El incremento de las cuotas mínimas por arrendamiento con respecto al ejercicio anterior se debe a la nueva estrategia de alquiler en algunos de los activos de la Sociedad, como es el caso de Andrés Mellado donde se han alquilado locales a un plazo superior.

## **9. 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.

No obstante lo anterior, en cumplimiento de los requisitos estipulados por el MAB destinados a ofrecer liquidez a los titulares de las acciones de la Sociedad, el accionista titular del 93,03% de las acciones de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A., Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l. (accionista de referencia - véase Nota 10), tiene entregados 150.000 euros a favor de Renta 4 Banco, S.A. (proveedor de liquidez) con motivo del contrato que el accionista de referencia tiene suscrito con el intermediario financiero que actúa como proveedor de liquidez de la Sociedad.

## **10. Patrimonio neto y fondos propios**

### ***10.1 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:

- 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).
- 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 2019 y 2018, 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 2019 son los siguientes:

Valor de cotización	Euros
Precio de salida	5,10
Precio medio	4,65
Precio de cierre	4,00

### **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 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 S.a r.l. tiene puestas a disposición del proveedor de liquidez 27.778 acciones de la Sociedad 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 (Nota 9).

Por último, cabe indicar que al cierre del ejercicio 2019 el 93,03% de las acciones de la Sociedad pertenecen a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l., siendo, el único Accionista con un porcentaje de participación en el capital de la Sociedad superior al 5%.

### **10.2 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 2019, el importe de la reserva legal asciende a 949.845 euros.



## 11. Pasivos financieros

### 11.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle del saldo incluido en los epígrafes "Deudas a largo y corto plazo" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo", al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	31.12.2019			31.12.2018		
	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo y corto plazo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Deudas a largo y corto plazo	Total
Débitos y partidas a pagar	135.602	-	135.602	17.466.318	-	17.466.318
Intereses devengados y no pagados	-	-	-	2.874.432	-	2.874.432
Fianzas y depósitos	-	146.051	146.051	-	211.749	211.749
<b>Total</b>	<b>135.602</b>	<b>146.051</b>	<b>281.653</b>	<b>20.340.750</b>	<b>211.749</b>	<b>20.552.499</b>

Las Deudas con empresas del Grupo se corresponden con el saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2018 y 2019 junto con los intereses devengados y no pagados 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.

#### *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. Parte de los fondos obtenidos se traspasaron posteriormente a las distintas sociedades de dicho grupo a través de cuatro Profit Participating Loans (PPL).

El PPL que tienen vencimiento establecido en 2044, no contemplan 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.

Consecuentemente, los intereses devengados por el préstamo anterior, fijos y variables, durante el ejercicio 2019 ascienden a 3.962.103 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 13.3), los cuales se han abonado en su totalidad. El detalle es el siguiente (en euros):

	31.12.2019	31.12.2018
Interés tipo fijo PPLs	148.867	607.281
Interés tipo variable PPLs	3.813.236	14.475.764
<b>Total</b>	<b>3.962.103</b>	<b>15.083.045</b>



El importe pendiente del citado préstamo al 31 de diciembre de 2019 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 16.819 euros (814.109 euros al 31 de diciembre de 2018). Por tanto, el importe imputado al resultado del ejercicio siguiendo el método del tipo de interés efectivo de dichos gastos ha ascendido a 797.290 euros en 2019 (184.673 euros en 2018) 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 2019 se han realizado devoluciones anticipadas de principal de estos préstamos por importe de 18.875.616 euros (39.457.063 euros en 2018) y disposiciones por importe de 747.610€ (0 euros en 2018).

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 podría ser solidariamente requerida en caso de impago de la misma. Asimismo, dicha financiación que se encuentra dispuesta en un importe de 9,8 millones de euros al 31 de diciembre de 2019, está garantizada además por una hipoteca sobre los activos propiedad de la Sociedad descritos en la Nota 6 y en el Anexo I de esta memoria.

*Otros pasivos (en euros)*

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Fianzas	69.116	94.318
Garantías adicionales	76.935	117.431
<b>Total</b>	<b>146.051</b>	<b>211.749</b>

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 y registradas dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance adjunto es el siguiente (en euros):

	Menos de un año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Total fianzas y garantías	145.660	-	391

### **11.2 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.
- 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 apoyo financiero manifestado por su accionista mayoritario (Nota 2.9) y una eficiente gestión de sus activos inmobiliarios permitirán gestionar adecuadamente los compromisos de la Sociedad a lo largo de los próximos doce meses. Asimismo, entienden que la calidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 5 anterior y en el Anexo I siguiente, junto con el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permiten que el riesgo de liquidez esté razonablemente asegurado.

- c) Riesgo de Mercado: Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, 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 encuentra acogida 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 (Nota 3).

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 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véanse Notas 1 y 4.5) pasaron a ser obligatorios. 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.

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, los Administradores han realizado una evaluación de los requisitos que la Ley SOCIMI contempla, concluyendo que de los mismos se cumplen todos excepto los relativos al test de activos y al test de rentas generadas a lo largo del ejercicio 2019. Por dicho motivo, la Sociedad ha registrado la provisión por el impuesto de sociedades relativa al citado ejercicio 2019 detallada en la Nota 12.2) siguiente.

## **12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

	<b>31.12.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	<b>Deudores</b>	<b>Acreedores</b>	<b>Deudores</b>	<b>Acreedores</b>
Hacienda Pública deudora por Retenciones	3	-	13	2.297
Hacienda Pública IVA	-	7.359	121	19.320
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	400	-	1.495
Hacienda Pública acreedora por IS	-	401.942	-	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>409.701</b>	<b>134</b>	<b>23.112</b>

### **12.2 Conciliación resultado contable, base imponible fiscal y gasto por impuesto de sociedades**

Con motivo del incumplimiento indicado en la Nota 11 anterior, la Sociedad tributará bajo el régimen el régimen general del impuesto de sociedades (25%) en el presente ejercicio 2019.

En este sentido, la conciliación entre el resultado contable, la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el gasto por el impuesto de sociedades de los ejercicios 2019 y 2018, es la siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>2.306.356</b>	<b>7.187.361</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Con origen en el ejercicio	(2.231.819)	15.728.863
Con origen en ejercicios anteriores	100.870	-
<b>Diferencias temporarias:</b>		
Con origen en el ejercicio	1.432.361	(109)
Con origen en ejercicios anteriores	-	(307.690)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.607.768</b>	<b>22.608.425</b>
<b>Cuota íntegra (25% / 0%) / gasto por impuesto</b>	<b>401.942</b>	-
(-) Pagos fraccionados y retenciones	-	-
<b>Cuota líquida</b>	<b>401.942</b>	-

Las diferencias permanentes del cuadro anterior recogen fundamentalmente el importe de los gastos financieros considerados fiscalmente no deducibles, así como el ajuste relativo a la parte proporcional de

beneficio obtenido por la transmisión de inmuebles a lo largo de 2019 que se ha calculado que corresponde a los ejercicios 2015-2018. En este sentido, el artículo 12.2 de la Ley SOCIMI estipula que en el ejercicio en el que la SOCIMI pasa a tributar a un régimen distinto al régimen especial, el citado beneficio se entenderá que ha sido generado de forma lineal durante todo el periodo de tenencia del inmueble vendido y, por tanto, no únicamente en el ejercicio en el que el inmueble ha sido transmitido.

Por su parte, las diferencias temporales se corresponden con las correcciones valorativas por deterioro de participaciones y activos inmobiliarios registradas en el ejercicio (véanse Notas 5 y 7).

### **12.3 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 2015. 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.

### **12.4 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.

## **13. Ingresos y gastos**

### **13.1 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 2019 y 2018 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos por alquileres	917.091	1.743.841
<b>Total</b>	<b>917.091</b>	<b>1.743.841</b>

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

### 13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es (en euros):

	2019	2018
Reparaciones y Conservación	667.638	622.869
Gastos de Comunidad	140.174	351.265
Servicios de Profesionales independientes	2.051.240	2.916.027
Primas de seguros	11.676	531
Suministros	78.742	111.211
Servicios bancarios y similares	63.255	32.831
Tributos	552.394	586.518
Otros servicios	1.339	10.360
Otros gastos de gestión corriente	7.252	43.000
Deterioro de créditos comerciales (Nota 4.4)	2.831	662
<b>Total</b>	<b>3.576.541</b>	<b>4.675.274</b>

El descenso general de los gastos de explotación es debido al gran número de inmuebles transmitidos a lo largo del ejercicio 2019 (Nota 6).

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Servicios de Profesionales Independientes" del cuadro anterior se encuentra registrado el gasto devengado en el ejercicio por importe de 435.339 euros (686.889 euros 2017) en relación con los servicios de gestión de los activos del grupo, los cuales están subcontratados a la empresa vinculada al Grupo Rialto Capital Management Spain, S.L. (ver Nota 14.1).

### 13.3 Resultado financiero

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

	2019	2018
Ingresos Financieros	-	15
Ingresos Financieros Grupo (Nota 14.1)	526	1.570
Gastos Financieros Grupo (Nota 14.1)	(4.759.394)	(15.270.226)
Deterioro de participaciones (Nota 7)	(193.482)	-
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(4.952.350)</b>	<b>(15.268.641)</b>

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

	2019	2018
Gastos de formalización (Nota 11.1)	(797.290)	(184.673)
Interés fijo PPL (Nota 11.1)	(148.867)	(607.281)
Interés tipo variable PPL (Nota 11.1)	(3.813.237)	(14.475.464)
Intereses IBL (Nota 11.1)	-	(2.508)
<b>Total (Nota 14.1)</b>	<b>(4.759.394)</b>	<b>(15.270.226)</b>

Los gastos financieros se deben principalmente a la existencia del préstamo PPL (Préstamo Participante de la Propiedad) 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 tasa fija del PPL)(ver Nota 10.1).

#### **14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

##### **14.1 Operaciones con vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	31.12.2019		31.12.2018	
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.
Honorarios de gestión (Nota 13.2)	-	(435.339)	-	(686.889)
Dividendos recibidos (Nota 13.3)	-	-	-	-
Ingresos financieros (Nota 13.3)	526	-	1.570	-
Gastos financieros (Nota 13.3)	(4.759.394)	-	(15.270.226)	-
Deterioro de participaciones (Nota 13.3)	(193.482)	-	-	-

A 31 de diciembre de 2019, 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 4.759.394 euros, este importe se compone de 3.962.103 euros de devengo de intereses y 797.290 euros a los gastos de formalización de deuda imputados en el ejercicio (véase Nota 11.1). De los intereses devengados por la financiación concedida se han pagado en el ejercicio 2019 un importe de 6.836.536 euros (14.266.345 euros en 2018).

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 Capital Management Spain, S.L. Las condiciones principales del contrato son:

- Vencimiento: expirará con fecha 31 de diciembre de 2020 con posibilidad de renovaciones tácitas anuales.
- Remuneración: 0,65% sobre el último valor de tasación disponible de los activos más el IVA correspondiente.

##### **14.2 Saldos con vinculadas**

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



	31.12.2019		31.12.2018		
	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Property Management Spain, S.L.	Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à r.l.	Rialto Capital Management Spain, S.L.	Al Breck Sub-SOC Eustaquio Rodriguez S.L.
Préstamos recibidos (Nota 11.1)	(135.602)	-	(17.466.317)	-	-
Préstamos concedidos	6.823.232	-	-	-	-
Intereses de préstamos (Nota 11.1)	-	-	(2.874.432)	-	-
Cuentas corrientes	-	-	-	-	244.326
Intereses de préstamos concedidos	526	-	-	-	-
Gestión de activos (Nota 14.1)	-	(36.278)	-	(43.662)	-

El importe de 6.823.232 euros del cuadro anterior, se corresponde con una nueva línea de crédito concedida por parte de la Sociedad a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. por importe máximo de 25 millones de euros. Dicho crédito devenga un tipo de interés fijo del 0,5% y su duración es de 6 años.

#### **14.3 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2019 y 2018 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 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, ha ascendido a un importe de 7.961 euros durante el ejercicio 2019, aproximadamente (7.961 euros en 2018).

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

## **15. Otra información**

### **15.1 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.



**15.2 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	15	15
Ratio de operaciones pagadas	15	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	36
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	3.615.497	6.554.798
Total pagos pendientes	9.197	90.105

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 2019 y 2018 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.

### **15.3 Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2019 los importes por honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L. han ascendido a 70.321 euros (63.070 euros en 2018). Los servicios de auditoría incluyen los informes de auditoría tanto de las cuentas anuales de la Sociedad como del Grupo consolidado, por importe de 44.321 euros (37.570 euros en 2018), así como el del informe de revisión limitada semestral del Grupo consolidado que forma la Sociedad y sus sociedades dependientes, por importe de 26.000 euros (25.500 euros en 2018). No se han prestado servicios de otro tipo.

### **15.4 Garantías**

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte de la Sociedad. Durante este ejercicio, no 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 6 y 11).

## **16. 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 conjunto de 55 inmuebles compuesto por 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales por un importe de 14.870.000 euros (Nota 6).

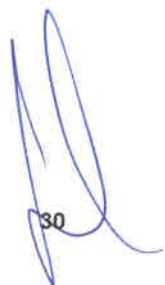
Asimismo, cabe mencionar que la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. En este sentido, la incertidumbre generada por la pandemia no se prevé que tenga consecuencias sobre las operaciones futuras de la Sociedad puesto que los Administradores estiman que completarán su plan de negocio antes de finales del mes de abril de 2020, una vez que se eleve a público el acuerdo para la venta del último paquete de activos inmobiliarios, por un importe de 2.250.000 euros (véase Nota 6).

A excepción de las operaciones de compraventa citadas 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	Ejercicio 2019
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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	- - 647.102 euros (Reservas ejercicio 2016) y 718.736 (Reservas ejercicio 2018)
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	- - 1.663.977 euros (Rdo. ejercicio 2016) y 6.468.625 (Rdo. ejercicio 2018)
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	- - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27/06/2017 y 29/06/2019
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	diciembre de 2014 (203 unidades), agosto de 2018 (2 unidades) y diciembre de 2018 (4 unidades)
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	-
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.	-

<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Provincia</b>	<b>Adquisición</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Locales</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Trasteros</b>	<b>Garaje</b>
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014- Agosto y Diciembre 2018	21	6	-	21	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	1	-	-	1	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	3
General Mtnez. Campos 17	Madrid	10/12/2014	-	1	-	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	7
Paseo de Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	-	1	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	-	-	1	-	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	1	1	-	1	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	2	1	-	-	-
<b>TOTALES</b>			<b>26</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>14</b>



## **Informe de Gestión**

Informe de Gestión para el periodo comprendido entre el 1 de Enero de 2019 y el 31 de Diciembre de 2019.

### **Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante**

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U (la Sociedad) 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 0,9 millones de euros por ingresos de alquiler y 38,4 millones de euros procedentes de las ventas realizadas frente a los 1,7 millones de euros de ingresos por alquiler y 63,7 millones de euros procedentes de las ventas obtenidos en el ejercicio anterior. La reducción en los ingresos de alquiler se ha debido principalmente a la reducción del activo de la sociedad como consecuencia de las ventas realizadas.

Por su parte la ocupación se sitúa en el 67% de los activos a 31 de Diciembre de 2019. La SOCIMI está evaluando y considerando su estrategia para el año 2020 y siguientes.

Durante 2019 se produjo la venta de inmuebles por importe bruto de 38,4 millones de euros con un margen sobre el coste de estas unidades de 11,3 millones de euros.

En relación a los gastos de explotación estos han seguido la tónica del ejercicio anterior.

### **Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de 31 de diciembre de 2019**

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 conjunto de 55 inmuebles compuesto por 25 viviendas, 22 trasteros y 8 locales por un importe de 14.870.000 euros. A su vez, se ha recibido una oferta vinculante por el resto de la cartera inmobiliaria por importe de 2.250.000 euros.

A excepción de las operaciones de compraventa citadas 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.

### **Evolución previsible de la Sociedad**

La dirección de la Sociedad espera completar su plan de negocio inicial para finales de abril de 2020, una vez que venda los últimos inmuebles de su patrimonio. En estas circunstancias, los Administradores están evaluando el desempeño presente y futuro de la Sociedad y tomarán las acciones que, en su opinión, sean más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la Socimi de manera que éstos puedan maximizar su inversión.

### **Adquisiciones de acciones propias**

La Sociedad no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio 2019 y a 31 de diciembre de 2019 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	15	15
Ratio de operaciones pagadas	15	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	36
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	3.615.497	6.554.798
Total pagos pendientes	9.197	90.105

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 2019 y 2018 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 2019.



## **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 2019, que han sido formulados por el Consejo de Administración en sesión celebrada en Madrid el 31 de Marzo de 2020, 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 Luxembourg, S.à r.l.

Representada por D. Robert Frehen (Presidente)



Rialto Capital Management Luxembourg, S.à r.l.

Representada por D. Robert Frehen (Consejero)



Rialto Capital Management Spain, S.L.

Representada por Dña. Lucía Arespacochaga (Secretario - Consejero)



# **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS**

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

**(en adelante “*Al Breck*” o la “*Sociedad*”)**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

## 1.- ORGANOS DE GOBIERNO

### i. El Consejo de Administración

#### Estructura

La administración de *Al Breck* esta atribuida a un Consejo de Administración formado por 3 miembros quienes dispondrán 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.

Los miembros del consejo ejercerán su cargo por un plazo máximo de 6 años, transcurrido el cual podrán ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. El cargo de administrador es gratuito.

#### Toma de decisiones

El Consejo de Administración se reunirá al menos dos veces al año y, en todo caso, cuantas veces se estime necesario para el correcto funcionamiento de la Sociedad. Una de estas reuniones deberá celebrarse dentro de los tres primeros meses del ejercicio en la que se deberán formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

El Consejo será convocado por su Presidente. Asimismo podrá ser convocado por los consejeros que representen al menos un tercio de los miembros del Consejo.

Los acuerdos del consejo de Administración se adoptarán de acuerdo con lo previsto en los estatutos sociales. Cada miembro del consejo tiene un voto.

#### Funciones

El Consejo de Administración, centrará su actividad en la función general de supervisión, en el establecimiento de estrategias y políticas generales.

Como se indicará más adelante, determinadas funciones de la gestión ordinaria de las operaciones de la compañía está delegada, en virtud de un contrato de gestión patrimonial, en una Sociedad Gestora. Por tanto, el Consejo de Administración concentrará su actividad en una función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para *Al Breck*.

El consejo de administración no podrá delegar en ningún caso las siguientes facultades:

- a. La determinación de las políticas y estrategias generales de *Al Breck*.
- b. Su propia organización y funcionamiento.
- c. La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la junta general.
- d. La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- e. La convocatoria de la junta general de accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.



**ii. La Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es el principal cauce de participación de los accionistas en la Sociedad, en el cual se reúnen todos los accionistas debidamente convocados para deliberar y decidir, por las mayorías exigidas en cada caso, sobre los asuntos de su competencia.

La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para revisar, discutir y, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás juntas tendrán el carácter de Extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el Consejo de Administración siempre que se considere necesario o conveniente para los intereses de *Al Breck*. El Consejo deberá convocar cuando así se lo solicite uno o varios socios que representen, al menos, el 5% del capital social.

Es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a. La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- b. El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- c. La modificación de los estatutos sociales.
- d. El aumento y la reducción del capital social.
- e. La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente.
- f. La adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.
- g. La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- h. La disolución de la sociedad.
- i. La aprobación del balance final de liquidación.
- j. Cualesquiera otros asuntos que determinen la ley o los estatutos.

**2.- REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA**

De conformidad con lo estipulado en la Circular 2/2018 sobre los requisitos y el procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “*MAB*”) y conforme a lo previsto en el artículo 225.2 del RD 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante la “*LMV*”), la sociedad ha elaborado un





Reglamento Interno de Conducta (en adelante el “*RIC*”) que fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión mantenida el 16 de noviembre de 2016.

El contenido del *RIC* se ajusta a lo previsto en la legislación en vigor y tiene por objetivo 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 a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el *MAB*.

### 3.- GESTION DE LOS ACTIVOS

La gestión de los activos está encomendada, en virtud de un contrato de gestión patrimonial, a *Rialto Capital Management Spain, S.L.* (B-87140745) (en adelante “*RCM*” o la “*Sociedad Gestora*”), sociedad constituida ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, el 7 de Noviembre de 2.014, con número 3.751 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32.835, folio 21, sección 8ª, hoja número M-519.033, inscripción 1ª, con domicilio social en Madrid, Carrera San Jerónimo 17, 4ªA. *RCM* se convirtió en parte de dicho contrato de gestión como resultado de la fusión por absorción de *Rialto Property Management Spain, SL* por parte de *RCM* el 2 de julio de 2018. Como consecuencia de dicha fusión por absorción, *RCM* quedó subrogada en todos los derechos y obligaciones de *RPM* y, por tanto, subrogada en el contrato de gestión que ésta última tenía suscrito con *Al Breck*.

*RCM* cuenta con las medidas organizativas y medios técnicos y personales adecuados y suficientes para garantizar el correcto desarrollo de las responsabilidades adquiridas en virtud del contrato de gestión anteriormente mencionado y para garantizar que *Al Breck* 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, *RCM* desarrollara los siguientes servicios:

#### 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.
- Reporting

#### Gestión técnica:

- Control de mantenimiento y reparaciones. Control de remodelaciones.

#### SopORTE jurídico

- Contratos y custodia de documentación

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'AL'.

- Apoyo en la elaboración de documentación e información a presentar a MAB, CNMV, IBERCLEAR o BME.
- 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.
- Cumplimiento normativo

#### 4.- AUDITORIA DE CUENTA ANUALES Y FISCALIDAD

##### Auditoría de Cuentas Anuales

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.

*RCM* 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.

##### Fiscalidad

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de *Al Breck* y evitar así cualquier riesgo derivado de multas o sanciones por este motivo, la Sociedad con carácter trimestral envía a CONSULTORES ACADEMIC, S.L., empresa encargada de la fiscalidad de *Al Breck*, toda la información y documentación requerida para la presentación trimestral de las declaraciones de IVA y anual del Impuesto de Sociedades que correspondan.

Asimismo Deloitte Asesores Tributarios está involucrado ante cualquier requerimiento de información o comunicación de la Hacienda Pública u otro tipo de discusión, según se considere necesario.

#### 5.- GESTION DE RIESGOS

##### **i. Riesgos asociados al negocio**

##### Nivel de endeudamiento y conflicto de interés

Todo el endeudamiento de *Al Breck* se encuentra contratado con la sociedad matriz -Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l.- (en adelante “*ABEL*”) a precios de mercado. El hecho de que



*ABEL* vaya a ser accionista mayoritario de *Al Breck* y, a su vez, sea prestamista de la deuda de la Compañía podría generar un eventual conflicto de interés.

La deuda devenga intereses fijos, así como intereses variables basados en los resultados de la Compañía. Los términos que rigen dicha financiación establecen que, tanto el interés y los pagos de capital podrán ser diferidos por acuerdo del Consejo de Administración de *Al Breck*. No obstante lo anterior, con el fin de permitir que *ABEL* cumpla con sus obligaciones de pago de deuda con terceros, serán necesarios pagos periódicos tanto de intereses como de principal por parte de la Compañía a la sociedad matriz.

Finalmente cualquier interés devengado y no pagado se capitalizará anualmente al tipo de interés fijo (1,5%).

#### Riesgo de ejecución de Hipoteca

La totalidad de los inmuebles de *Al Breck* se encuentran hipotecados a favor del Banco de Sabadell, S.A. en virtud de un contrato de financiación suscrito por *ABEL* este hecho podría entrañar un riesgo en caso de incumplimiento con el calendario de pagos establecido ya que Sabadell podría ejecutar la hipoteca.

Para mitigar este riesgo *Al Breck* mantendrá contacto conste y fluido con *ABEL* para garantizar el cumplimiento del calendario de pagos previsto en cada momento. Adicionalmente, de forma periódica se analizan posibles opciones de modificación de este contrato de financiación en condiciones favorables.

#### Riesgos oscilación de la demanda / pérdida cliente

Existe un riesgo de pérdida de cliente que la Sociedad trata de mitigar mediante un seguimiento diario de las incidencias. De esta forma, diariamente se realiza la atención de todas las llamadas y comunicaciones escritas recibidas de los clientes en nombre de la Sociedad. En función del contenido de la reclamación o consulta se deriva al departamento técnico, de gestión patrimonial o jurídico para su resolución.

No obstante, debido a la alta diversificación de la cartera ya que los inmuebles se encuentran arrendados por un gran número de clientes, la pérdida de clientes aislados no se estima que pueda afectar a la situación financiera de *Al Breck* de manera global. Asimismo, *RCM* mantiene, para la Sociedad, un registro diario de altas y bajas de inquilinos lo que permite ponerlo en comercialización de nuevo con alta rapidez.

#### Daños en los activos

Este riesgo se mitiga mediante el aseguramiento de los activos. Todos las unidades que integran la cartera de *Al Breck* cuentan con su correspondiente seguro de daños y responsabilidad civil, que se renueva anualmente. Ambas pólizas ofrecen cobertura suficiente para cubrir los posibles daños de los activos.

Ante la recepción de un siniestro el departamento de gestión patrimonial lo pone en conocimiento de la compañía aseguradora a través del bróker asignado y hacen un seguimiento hasta su resolución.

## **ii. Riesgos financieros**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'U' shape with a small loop at the bottom.

Perdida régimen de SOCIMI.

**1. Cumplimiento con los requisitos de SOCIMI**

Con el objetivo de cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley para el mantenimiento del régimen fiscal especial, con carácter mensual, RCM en nombre de la Sociedad, se contabilizan los ingresos y gastos de manera independiente para cada una de las unidades.

**2. Requisitos de difusión**

Una vez alcanzados los umbrales de difusión establecidos por la Ley en el plazo establecido al efectos (máximo de un año desde la incorporación de *Al Breck* al Mercado), el Consejo de Administración velará por que el mantenimiento de este requisito.

**6.- RELACION CON LOS DISTINTOS AGENTES DEL MERCADO**

**i. MAB**

El consejo se responsabiliza 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. de hacer pública toda aquella información que sea preceptiva de acuerdo con la legislación aplicable. La información se hará pública a través de *RCM*.

El consejo aprobará la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

El consejo de administración adoptará las medidas precisas para asegurar que la información financiera que periódicamente se exija poner a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales..

Adicionalmente, el consejo de administración mantendrá una página web actualizada de la Sociedad, ajustada a la normativa vigente, y en la que estará accesible la información que sea legal, estatutaria y reglamentariamente exigible.

**ii. Asesor Registrado**

Renta 4 Corporate, S.A., (en adelante "**Renta 4**") en el ejercicio de sus funciones como Asesor Registrado, asistirá 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 mantendrá reuniones mensuales periódicas, ya sean presenciales o telefónicas, con la persona responsable designada por ellos.

En todo caso, el personal de *RCM* 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.





**iii. Coordinación información MAB con Pagina web / presentaciones / medios de comunicación**

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 aquella información relacionada con *Al Breck* que sea suministrada por la Sociedad o sus representantes que deba ser pública o que su consejo de administración considere de interés de la sociedad que deba ser publicada, todo ello en el plazo máximo de 24 horas desde la recepción de aquella.

MAB: en nombre y representación de *Al Breck*, *RCM* será el encargado y responsable de la comunicación al MAB y al Asesor Registrado de los informaciones que deban ser publicadas.

#### **7.- CUMPLIMIENTO NORMATIVO**

En la labor de supervisión y control del grado de cumplimiento normativo de SOCIMI y de sus obligaciones como empresa cotizada en el MAB, el Consejo cuenta con el apoyo en el Asesor Registrado, asesor legal interno (quien es a su vez Secretario del Consejo), asesoría fiscal externa y asesoría jurídica externa, que en cada momento se estime necesaria.

Los procedimientos que permitirán el cumplimiento íntegro con los requisitos y obligaciones del régimen de socimi y la condición de sociedad cotizada, son los descritos a lo largo de este Manual.

#### **8.- REVISIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS INTERNOS**

*RCM* en nombre de *Al Breck* comprobará periódicamente la eficacia de sus procedimientos, con especial atención a su nivel de eficiencia y procurando la mayor transparencia y calidad en el desarrollo de su actividad, debiendo solucionar toda deficiencia que, en su caso, surja. En esta comprobación, realizará una revisión de la idoneidad, calidad y eficiencia de sus Procedimientos, evaluando si es necesario realizar alguna modificación; modificaciones que, en su caso, habrán de ser comunicadas a todos los sujetos y proveedores de servicios a los que resultara de aplicación

El presente Manual de Procedimientos ha sido aprobado por el Consejo de Administración de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. con fecha 16 de noviembre de 2016. El presente Manual será actualizado, al menos, en los siguientes casos:

- a. Cuando se detecten deficiencias en la ejecución de los procedimientos
- b. Cuando tengan lugar cambios legales o normativos que afecten a alguno de los procedimientos establecidos
- c. A propuesta de los organismos supervisores.

El Consejo de Administración de la sociedad delega en la Dirección de la Sociedad Gestora la responsabilidad de velar por el cumplimiento de los procedimientos, mantenerlos debidamente



actualizados e informar al Consejo de Administración, al menos anualmente del grado de implantación y cumplimiento.

Cualquier modificación de este Manual deberá ser aprobado por el Consejo de Administración con carácter previo a su implantación.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.