

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

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

NOVIEMBRE DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el **“Mercado”** o el **“MAB”**), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante **“MAB-SOCIMI”**), de la sociedad RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U. (en adelante **“Al Breck”**, la **“Sociedad”**, la **“Compañía”** o el **“Emisor”**), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante **“Circular del MAB 14/2016”**), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016 y en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio de 2016, sobre el Asesor Registrado (**“Circular del MAB 16/2016”**).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo de Incorporación al MAB (el **“Documento Informativo”**).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B de la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Al Breck cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 14/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

0.	RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	8
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO ...	12
1.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador responsable de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	12
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	12
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...etc) y objeto social	12
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	14
1.4.1.	Nombre legal y comercial	14
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	14
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	18
1.6.	Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	19
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión	19
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	38
1.6.3.	Información fiscal	38
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	48
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	49
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	55

1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	56
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	56
1.10.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.....	58
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre sept 14 – marzo 15 (6 meses y 15 días), abril 15- dic 15 (9 meses) y enero 16- junio 16 (6 meses)	58
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	58
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor	58
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.	59
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	59
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	63
1.14.1.	Que se ha preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	65
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	65
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.....	66
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	66
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	66
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	68

1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	70
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	71
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.	71
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	73
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	73
i.	Operaciones vinculadas con los accionistas significativos	74
ii.	Operaciones realizadas con administradores y directivos.	75
iii.	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	75
1.19.	Información financiera.....	75
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional (PGC – NOFCAC) o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de pérdidas y ganancias, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.	75
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	81
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	81
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	82

1.20.	Declaración sobre el capital circulante	82
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	82
1.22.	Declaración sobre la existencia del reglamento Interno de Conducta.....	83
1.23.	Factores de riesgo	83
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	84
1.23.2.	Riesgos operativos y de valoración.....	85
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	88
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	89
1.23.5.	Riesgos fiscales	90
1.23.6.	Otros Riesgos	92
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	94
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para su incorporación	94
2.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	94
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	95
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI	96
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	97
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	97
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad	98

2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	100
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	104
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	106
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	107
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	107
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	107
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	108
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	109
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales y consolidadas e informe del auditor para el ejercicio que finalizó el 31 de marzo de 2015	110
ANEXO III	Cuentas Anuales individuales y consolidadas e informe del auditor para para el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2015.....	111
ANEXO IV	Revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios consolidados e informe del auditor para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.....	112
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	113
ANEXO VI	Resumen de la valoración de los activos	114

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U., (en adelante “**Al Breck**”, “**la Sociedad**”, “**la Compañía**” o “**el Emisor**”) ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “**Grant Thornton**”) una valoración independiente de la Sociedad a 30 de junio de 2016 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido con fecha 24 de noviembre de 2016 un informe de valoración de las acciones de Al Breck con fecha de valoración a 30 de junio de 2016. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Consolidado Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante “**Tecnitasa**”) de acuerdo con los estándares de valoración RICS sobre los activos propiedad de Al Breck y sus empresas participadas a fecha 30 de junio de 2016. Se adjunta un resumen del mismo en el Anexo VI del presente Documento Informativo ii) las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Al Breck a 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2015, las cuales se adjuntan respectivamente en los Anexos II y III del presente Documento Informativo iii) Revisión limitada de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Al Breck a 30 de junio de 2016 adjuntada en el Anexo IV del presente Documento Informativo iv) proyecciones financieras de la Compañía para el periodo 2016-2020.

Para llevar a cabo la valoración de Al Breck a 30 de junio de 2016, Grant Thornton ha realizado ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias.

La partida de Inversiones inmobiliarias incluye los activos inmobiliarios de Al Breck. El valor contable de este epígrafe asciende a 87.361 miles de euros, mientras que el valor de mercado que arroja la valoración realizada por Tecnitasa asciende a 110.524 miles de euros, existiendo por tanto una plusvalía latente de 23.164 miles de euros. Además, Grant Thornton hace un ajuste por los gastos de formalización de la deuda que ascienden a 1.311 miles de euros siendo 21.852 miles de euros el importe a ajustar en el patrimonio neto.

Una vez llevados a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de Al Breck y sus sociedades dependientes (“**Grupo**”) a 30 de junio de 2016. La valoración de es la siguiente:

	Miles de euros
Patrimonio Neto Consolidado Contable a 30 de junio de 2016	17.911
Ajustes Inversiones inmobiliarias	23.164
Gastos de formalización de la deuda	(1.311)
Patrimonio Neto Consolidado Corregido a 30 de junio de 2016	39.764

Con posterioridad al 30 de junio (fecha a la que se refiere la valoración de Grant Thornton), el 25 de octubre de 2016 Al Breck acordó una ampliación de capital por importe de 2.150 miles de euros por lo que se establece una valoración del patrimonio neto consolidado de Al Breck de 41.914 miles de euros.

Grant Thornton considera que, por aspectos específicos que presenta la Compañía, debería aplicarse un descuento en la valoración anterior a efectos de determinar el precio por acción para la incorporación de accionistas minoritarios. Estos aspectos característicos son:

- El plan de negocio de la Compañía contempla la venta del 100% de sus activos residenciales en el periodo de 5 años que terminan el 31 de diciembre de 2020. Se espera que la mayoría del flujo de caja sea generado durante 2018. Este plan presenta un mayor riesgo en comparación con otras compañías del sector que tienen un negocio más estable.
- La Compañía tiene un préstamo participativo que a 30 de junio de 2016 ascendía a 70.032 miles de euros cuyo interés está basado en los beneficios de la compañía (65% del resultado neto de la Compañía). El tipo de interés efectivo del préstamo puede variar de forma muy importante dadas las incertidumbres ligadas a los objetivos del plan de negocio.

Teniendo en cuenta dichos factores específicos de la compañía, se ha considerado que el descuento que debe de ser aplicado a la valoración para los accionistas minoritarios de Al Breck es de entre el 25% y el 40%, lo que establecería una valoración de entre 25.148 miles de euros y 31.435 miles de euros lo que significaría un precio por acción de entre 4,71 euros y 5,89 euros por acción.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de Junio de 2016 ajustado por el importe de la ampliación de capital posterior y el descuento que debería ser aplicado a un inversor minorista, el Consejo de Administración de Al Breck celebrado el 16 de 11 de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (5.333.887 acciones de 1 euros de valor nominal) en 5,40 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 28.802.989 de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Al Breck entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Riesgo de ejecución de la Hipoteca existente sobre la totalidad de los inmuebles de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo la totalidad de los inmuebles de la Sociedad, la cual está íntegramente participada por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. (el “Accionista Único”), se encuentran hipotecados a favor del Banco de Sabadell, S.A. (“Sabadell”) a resultas de lo previsto en el contrato de financiación suscrito el 10 de diciembre 2014 (el “**Contrato de Financiación**”) entre Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. y Sabadell. En caso de que la Sociedad incumpliera con las obligaciones contractuales bajo dicho contrato de financiación, Sabadell podría ejecutar la hipoteca.

Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. analiza periódicamente posibles opciones que le permitan refinanciar el Contrato de Financiación en condiciones favorables. Estas opciones de refinanciación podrían consistir, entre otras opciones, en la extensión del principal pendiente de pago bajo el Contrato de Financiación o en la firma de un nuevo Contrato de Financiación con un nuevo acreedor. En cualquiera de estos casos, las opciones de refinanciación podrían llevar aparejadas la sustitución o extensión de las garantías hipotecarias que existen actualmente bajo el Contrato de Financiación.

Nivel de endeudamiento con el Accionista Único

La Compañía mantiene unos activos valorados en 110.524.249 € y tiene deudas pendientes por valor de 70.032.314 € a 30 de junio de 2016, lo que representa un loan to value del 63%. No existen garantías de que dichos activos se puedan vender en el momento necesario y por una cantidad suficiente para el servicio de dicha deuda. La deuda devenga intereses fijos, así como intereses variables basados en los resultados de la Compañía. El Consejo de Administración de la Sociedad determinará cuándo y en qué cantidad se pagarán el principal y los intereses devengados durante la vigencia del Contrato de Financiación. Cualquier interés devengado y no pagado se capitalizará anualmente al tipo de interés fijo (1,5%). La deuda descrita anteriormente es con la matriz de la Compañía, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. y vence en 2044. Ver a apartado 1.6.1 del presente documento para más detalle.

Riesgo de posibles conflictos de interés como consecuencia de la deuda con Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l.

A fecha del presente documento, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. es titular del 100% del capital social de la Compañía y también es el prestamista de la deuda de la Compañía que asciende a 70.032.314 €. En dicho contrato de préstamo se establece que el Consejo de Administración de la Sociedad tiene derecho a determinar el momento y las cantidades a pagar tanto de intereses como de principal. Sin embargo, con el fin de permitir que la sociedad matriz 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, que podrán reducir una parte o la totalidad de los beneficios futuros de la Compañía, como consecuencia del diferimiento de pagos de principal

e intereses que pudiera ser acordado discrecionalmente conforme a los términos y condiciones previstas en la financiación otorgada por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. a la Compañía. Ver a apartado 1.6.1 del presente documento para más detalle.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador responsable de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Rialto Capital Management Spain, S.L., representado en este acto por D. Juan Cueto con N.I.E. Y-3921883-Y actuando en su condición de Consejero Delegado de Al Breck, en ejercicio de la delegación expresamente conferida por el consejo de administración de la Sociedad con fecha 20 de octubre de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016.

Rialto Capital Management Spain, S.L., como entidad responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Al Breck y de las Sub-SOCIMI: Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8 S.L.U., Al Breck Sub-Soc Reyes 5 S.L.U y Al Breck Sub-Soc Manzana 14 S.L.U. correspondientes al ejercicio de seis meses y quince días finalizado el 31 de marzo de 2015, al ejercicio de nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2015 así como los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2016 han sido elaboradas bajo el plan general de contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias. Las cuentas anuales consolidadas de Al Breck y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio de seis meses y quince días finalizado el 31 de marzo de 2015, al ejercicio de nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2015 así como los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2016 han sido elaboradas de acuerdo a las normas para la formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el real decreto 1159/2010. Todas han sido auditadas (revisadas en el caso de los estados financieros consolidados intermedios a 30 de junio de 2016) por Deloitte, S.L. (“Deloitte”) domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Hoja M-54414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Para el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad, de manera voluntaria (al no estar obligada a auditarse), contrató los servicios profesionales de Deloitte para llevar a cabo la auditoria de dichos ejercicios. Desde el 1 de abril de 2015, Deloitte está nombrado formalmente como auditor por medio de decisión del accionista único de fecha 31 de marzo de 2015, para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2015 (9 meses), 2016 y 2017. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentra debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...etc) y objeto social

RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-87100186, domicilio social situado en Carrera de San Jerónimo núm. 17, 2ºB, 28014, Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación

Cornwall Invest S.A. en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número 2.982 el 16 de septiembre de 2014. Con fecha 20 de noviembre de ese mismo año la totalidad de las acciones pasaron a ser propiedad de un único accionista, adquiriendo por tanto la Sociedad el carácter de unipersonal. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2014 en el Tomo 32.680, Folio 138, Sección 8, Hoja M-588311, inscripción 1ª.

El 2 de diciembre de 2014, Al Breck acordó optar por el régimen fiscal y legal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). La Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I) siendo registrada en el Registro General de la AEAT el 5 de diciembre de 2014.

Con fecha 3 de julio de 2015 en el acta de decisiones del accionista único, se acuerda el cambio de denominación social de Cornwall Invest S.A. a RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público el 17 de septiembre de 2015, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 5.778 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de octubre de 2015, Tomo 32.680, Folio 144, en la hoja M-588311, inscripción 9ª.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMI**”), y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es el siguiente:

Artículo 2º.- Objeto Social.

La Sociedad tiene por objeto social:

- 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 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 referidos en la Ley de SOCIMI.*
- 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.*

La Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la Ley de SOCIMI o la normativa que la sustituya.

Quedan expresamente excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con idéntico o análogo objeto social.

Asimismo las sociedades dependientes (que se describen a continuación en el apartado 1.4) tienen por objeto social principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

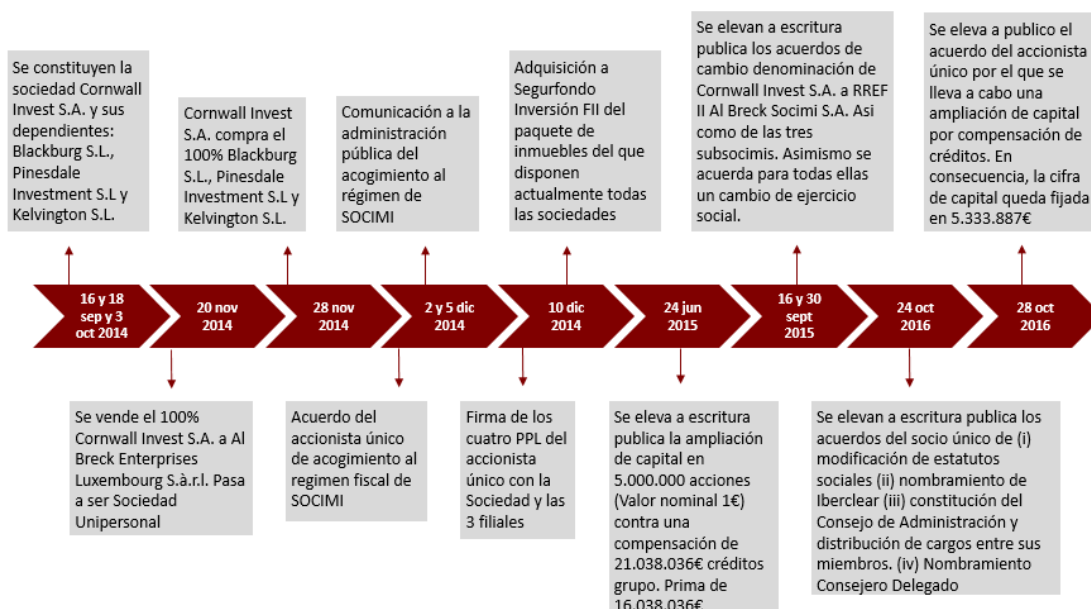
1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es RREF II Al Breck SOCIMI S.A.U., careciendo de nombre comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

El Emisor y sus sociedades dependientes (las “Sub-SOCIMI”) forman un sub-grupo dentro de un grupo más amplio de sociedades controladas por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. dedicado a la adquisición, arrendamiento y eventual venta de inmuebles en España.

A continuación se muestran los acontecimientos principales acaecidos desde el año 2014 y que se explican seguidamente:



El 16 de septiembre de 2014, se constituye la Sociedad con la denominación social de Cornwall Invest S.A. con domicilio social en calle Ayala nº 66, Madrid. El capital social era de sesenta mil euros (60.000 euros) dividido y representado por acciones nominativas de un euro (1 euro), siendo

propietarias TMF Participations Holdings S.L. (59.999 acciones de un euro) y TMF Sociedad de Participación S.L. (1 acción de un euro) desembolsadas en un 25% de su valor nominal (debiendo desembolsarse el restante 75% , mediante aportación dineraria, en las fechas, forma y cuantía que determine el órgano de administración y dentro de un plazo máximo que terminará el 16 de septiembre de 2019).

Para su constitución, fueron entregadas por parte de TMF Sociedad de Participación S.L. el importe de 0,25 euros y por parte de TMF Participations Holdings (Spain) S.L. el importe de 14.999,75 euros alcanzando los 15.000 euros necesarios para para la constitución de la Sociedad. El acuerdo de constitución de la Sociedad fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 2.982 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2014 en el Tomo 32.680, Folio 138, Sección 8, Hoja M-588311 e inscripción 1ª.

El 18 de septiembre de 2014, se constituye la sociedad con la denominación social de Blackburn S.L. con domicilio social en calle Ayala nº 66, Madrid. El capital social era de tres mil euros (3.000 euros) dividido y representado por participaciones nominativas de un euro (1 euro), siendo propietarias TMF Participations Holdings S.L. (2.999 participaciones de un euro) y TMF Sociedad de Participación S.L. (1 participación de un euro) íntegramente suscrito y desembolsado. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.007 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de octubre de 2014 en el Tomo 32.521, Folio 176, Sección 8, Hoja M-585366 e inscripción 1ª.

El 18 de septiembre de 2014, se constituye la sociedad con la denominación social de Pinesdale Investment S.L. con domicilio social en calle Ayala nº 66, Madrid. El capital social era de tres mil euros (3.000 euros) dividido y representado por participaciones nominativas de un euro (1 euro), siendo propietarias TMF Participations Holdings S.L. (2.999 participaciones de un euro) y TMF Sociedad de participación S.L. (1 participación de un euro) íntegramente suscrito y desembolsado. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.012 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de octubre de 2014 en el Tomo 32.749, Folio 61, Sección 8, Hoja M-589489 e inscripción 1ª.

El 3 de octubre de 2014, se constituye la sociedad con la denominación social de Kelvington S.L. con domicilio social en calle Ayala nº 66, Madrid. El capital social era de tres mil euros (3.000 euros) dividido y representado por participaciones nominativas de un euro (1 euro), siendo propietarias TMF Participations Holdings S.L. (2.999 participaciones de un euro) y TMF Sociedad de participación S.L. (1 participación de un euro) íntegramente suscrito y desembolsado. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 3.272 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de octubre de 2014 en el Tomo 32.749, Folio 121, Sección 8, Hoja M-590049 e inscripción 1ª.

Con fecha 20 de noviembre de 2014, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz De Santa María Vierna, bajo el número 4.235 de su protocolo, la Sociedad “Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l.” adquiere, mediante compraventa, la totalidad de las acciones -60.000- representativas del

100 % del capital social de Cornwall Invest, S.A., convirtiéndose de esta forma en accionista único de la Sociedad y adquiriendo ésta por tanto, el carácter de Sociedad Unipersonal. El precio convenido por las partes fue de 1 euro por acción; esto es, 60.000 euros en total por la totalidad de las acciones.

Seguidamente, con fecha 28 de noviembre de 2014 fue desembolsado el 75% del capital social de Al Breck que quedaba pendiente de desembolsar (45.000 euros) quedando, por tanto, su capital íntegramente suscrito y desembolsado. Dicho desembolso fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Saénz De Santa María Vierna, bajo el número 4.234 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de diciembre de 2014 en el Tomo 32.680, Folio 141, Sección 8, Hoja M-588311 e inscripción 3ª.

El 28 de noviembre de 2014 Cornwall Invest, S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Blackburn S.L., Pinesdale Investment S.L. y de Kelvington S.L. a TMF Participations Holdings S.L. y TMF Sociedad de Participación S.L., convirtiéndose, en consecuencia, en Accionista Único de cada una de ellas y adquiriendo por tanto todas ellas el carácter de Sociedad Unipersonal.

El 2 de diciembre de 2014 se acordó por Accionista Único el acogimiento al régimen de SOCIMI tanto de la Sociedad como de sus filiales, siendo éste comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el 5 de diciembre del mismo año.

El 10 de diciembre de 2014 Cornwall Invest, S.A. realizó las siguientes adquisiciones: 250 viviendas (62 de ellas constituidas sobre derecho real en c/ Cristóbal Colón 27 de Torrejón de Ardoz.), 109 trasteros, 229 plazas de garaje (62 de ellas constituidas sobre derecho real en c/ Cristóbal Colón 27 de Torrejón de Ardoz.), 1 oficina y 10 locales comerciales situados en distintos puntos de Madrid y Alcobendas. Al Breck (titular de dicho derecho real) tiene los derechos de superficie en virtud de una concesión otorgada por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) hasta agosto de 2018, y que se encuentra arrendado al propio IVIMA, quien recuperará la propiedad de dicho inmueble a la finalización de la concesión a coste 0 euros. El precio global de compraventa de los inmuebles asciende a la cantidad alzada de 80.834.274,78 €. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.113 de su protocolo.

El 10 de diciembre de 2014 Blackburn S.L. realizó las siguientes adquisiciones: un paquete de inmuebles formado por 14 viviendas y 18 plazas de garaje situados en un edificio de viviendas en Calle Eustaquio Rodríguez nº 8 de Madrid. El precio global de compraventa de los Inmuebles asciende a la cantidad alzada de 2.761.320,83 €. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.118 de su protocolo.

El 10 de diciembre de 2014 Pinesdale Investment S.L. realizó las siguientes adquisiciones: 16 viviendas y 31 plazas de garaje situados en un edificio de viviendas en Calle Manzana nº 14 de Madrid. El precio global de compraventa de los Inmuebles asciende a la cantidad alzada de 3.488.144,48 €. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.117 de su protocolo.

El 10 de diciembre de 2014 Kelvington S.L. realizó las siguientes adquisiciones: 13 viviendas y 2 locales con sus correspondientes sótanos situadas en la Calle Reyes nº 5 de Madrid. El precio global de compraventa de los Inmuebles asciende a la cantidad alzada de 3.421.946,49 €. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias, bajo el número 7.116 de su protocolo.

El 10 de diciembre de 2014 Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. firmó con la Sociedad y las sub-SOCIMI cuatro Profit Participation Loans por un importe máximo total de 110 millones de euros. (Ver condiciones en apartado 1.6.1 del presente documento).

Con fecha 24 de junio de 2015, Cornwall Invest S.A. llevó a cabo una de ampliación de capital por importe de 5.000.000 euros mediante la emisión de 5.000.000 acciones con un valor nominal de 1 euro. El desembolso de las nuevas acciones fue efectuado por el Accionista Único mediante compensación total de los derechos de crédito que ostentaba frente a la sociedad. Estos derechos de crédito se corresponderían con un préstamo otorgado el 10 diciembre de 2014 por importe de 21.283.521€ que a fecha de la ampliación era de 21.038.036€. Del importe compensado, 5.000.000€ corresponden a capital social y 16.038.036€ a la prima de emisión (3,21€ por acción). Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital social de la Sociedad quedará fijada en 5.060.000€.

Dicha ampliación fue íntegramente suscrita por el accionista único de la Sociedad y elevada a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Rocío Rodríguez Martín, con fecha 24 de junio de 2015, bajo el número 758 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de enero de 2016 en el tomo 34.255, folio 1, hoja M 588311, inscripción 12ª.

Con fecha 3 de julio de 2015, se acordó la modificación de la denominación social de Cornwall Invest S.A. por la de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud escritura otorgada el 17 de septiembre de 2015 ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 5.778 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de octubre de 2015, tomo 32.680, folio 144, sección 8, en la hoja M-588311, inscripción 9ª.

Asimismo, en esa misma fecha (3 de julio de 2015), se acordó cambiar la denominación social del resto de sociedades de las que Al Breck es el Accionista Único: Blackburn, S.L., Pinesdale Investment, S.L. y Kelvington, S.L.

Concretamente se modifica la denominación social de Blackburn S.L. a Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8 S.L.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura otorgada el 30 de septiembre de 2015 ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 6.354 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de octubre de 2015, tomo 32.521, folio 215, sección 8, en la hoja M 585366, inscripción 9ª.

Por su parte, se modifica la denominación social de Pinesdale Investment S.L. por la de Al Breck Sub-Soc Manzana 14 S.L.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura otorgada el 30 de septiembre de 2015 ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 6.356 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2015, tomo 32.749, folio 66, sección 8, en la hoja M 589489, inscripción 8ª.

Y finalmente, se modifica la denominación social de Kelvington S.L. por la de Al Breck Sub-Soc Reyes 5 S.L.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura otorgada el 30 de septiembre de 2015 ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias bajo el número 6.355 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de octubre de 2015, tomo 32.781, folio 126, sección 8, en la hoja M 590049, inscripción 8ª.

Con fecha 23 de junio de 2016 se acordó el traslado del domicilio social de las cuatro sociedades a Carrera de San Jerónimo, 17, 2º B, 28014, Madrid, modificándose en consecuencia los respectivos estatutos sociales. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escrituras sucesivas otorgadas el 7 de julio de 2016 ante el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias y se encuentran debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 19 de octubre de 2016 se acordaron, entre otros acuerdos, la conversión de las acciones pasando a estar representadas mediante anotaciones en cuenta, la modificación de los estatutos sociales para su adaptación a los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMI, la designación de Iberclear como entidad encargada de llevar el registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta. Asimismo, se acordó la modificación de la estructura del órgano de administración de Al Breck pasando de estar regida por 4 administradores solidarios a la creación de un Consejo de Administración integrado por tres miembros: Rialto Capital Management Spain, S.L., Rialto Property Management Spain, S.L. y Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. Con fecha 20 octubre de 2016 se acordó por el Consejo de Administración la siguiente distribución de cargos: Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. fue nombrado Presidente del Consejo, Rialto Property Management Spain, S.L. fue nombrado Secretario del Consejo y, por último, Rialto Capital Management Spain, S.L. fue nombrado Consejero Delegado de Al Breck. Cabe destacar que todos ellos forman parte del mismo grupo.

Con fecha 25 de octubre de 2016 Al Breck acordó una ampliación de capital por importe de 2.150.013 euros mediante la emisión de 273.887 acciones con un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 6,85 euros por acción. El desembolso de las nuevas acciones, junto con la prima de emisión correspondiente, ha sido efectuado por el Accionista Único mediante compensación de créditos que ostentaba frente a la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital social de la Sociedad quedará fijada en 5.333.887 €. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias el 28 de octubre de 2016 bajo el número 5.364 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de noviembre de 2016, tomo 35.317, folio 2, sección 8, en la hoja M 588311, inscripción 20ª.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Al Breck a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a

negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro 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.

- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

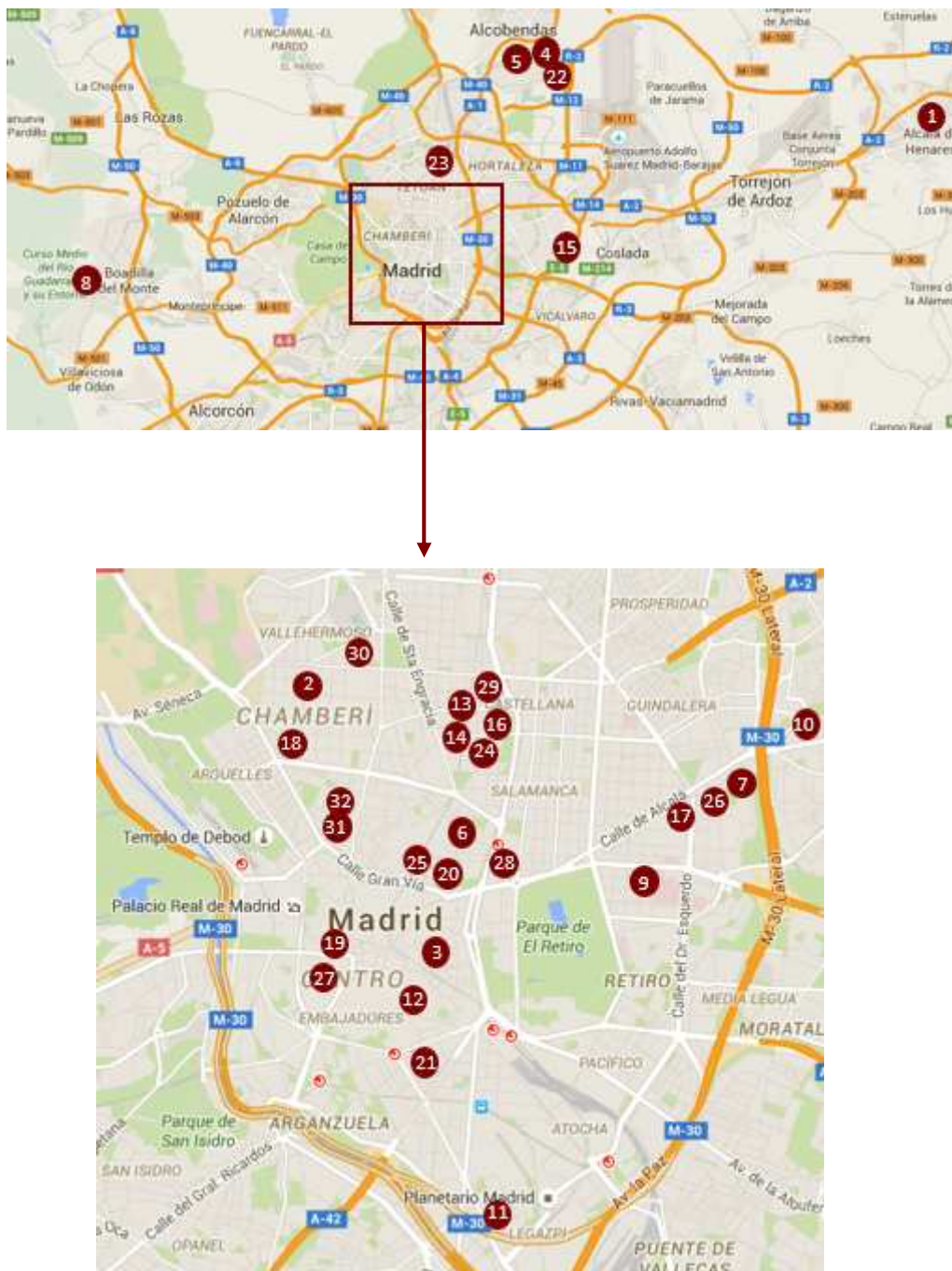
a) Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado:

En diciembre de 2014, la Compañía, junto con sus sociedades filiales, adquirió una cartera de 693 inmuebles en Madrid compuesta por 293 fincas residenciales con un total de 38.709 m², 13 locales (12 comerciales y 1 oficina) con un total de 2.150 m², así como sus cuartos trasteros y plazas de aparcamiento vinculados a los anteriores. Todas las unidades han sido adquiridas en pleno dominio a excepción del inmueble sito en c/ Cristóbal Colón 27 que incluye 62 fincas residenciales y 62 plazas de aparcamiento. Con respecto a dicho inmueble de c/ Cristóbal Colón 27, Al Breck es titular de los derechos de superficie en virtud de una concesión otorgada por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) hasta agosto de 2018, y que se encuentra arrendado al propio IVIMA, quien adquirirá la propiedad de dicho inmueble a la finalización de la concesión.

La tabla que se muestra a continuación contiene un desglose del número y tipología de los inmuebles y unidades que componen la cartera a fecha de emisión del presente Documento Informativo.

Nº	Calle	Número de unidades						Superficie en M ²		
		Ciudad	Residencial	Almacenaje	Garaje	Oficinas	Locales	Residencial	Locales	Oficinas
1	M. Alonso Mtnez. 2	Madrid	4	4	4			337,000		
2	Andres Mellado 80	Madrid	18	18			6	2.402,000	776,000	
3	Atocha 75	Madrid	2					147,000		
4	Arroyo de la Vega 6	Alcobendas	13	13	26			1.573,000		
5	Sotopark I (C/ Azalea)	Alcobendas	17					3.433,000		
6	Barbara De Braganza 9	Madrid	6					1.000,000		
7	Bocangel 19	Madrid	1		1			63,000		
8	Cristóbal Colón 27	Torrejón de Ardoz	62		62			7.120,000		
9	Dr. Castelo 44	Madrid	2	2				471,000		
10	Elfo 4/6	Madrid	1		1			88,000		
11	Embajadores 181	Madrid	27	27	27			2.614,000		
12	Esperanza 10	Madrid	1		2			83,000		
13	Fernandez De La Hoz 36	Madrid			8					
14	Grl. Mtnz. Campos 17	Madrid	10	10			1	3.046,000	264,000	
15	Pº Ginebra 49-51, Sofia, Las Rosas	Madrid	17	17	17		1	1.832,000	265,000	
16	García de Paredes 55, garajes	Madrid			9					
17	Goya 104/110	Madrid	5	5	6			305,000		
18	Guzmán El Bueno 28	Madrid	10		49			1.116,000		
19	Juan De Herrera 3	Madrid	5				1	440,000	128,000	
20	Libertad 20	Madrid	6	6			1	1.463,000	266,000	
21	Palos De La Frontera 24	Madrid	7	7	7			1.036,000		
22	Pº Alcobendas 14 (Levitt 2)	Alcobendas	14					4.732,000		
23	Pio XII 92	Madrid	1					74,000		
24	Ponzano 14 (+ Virtudes +Morejón)	Madrid	3		6			378,000		
25	San Marcos 24	Madrid	6					642,000		
26	Sancho Davila 8	Madrid	4		4			332,000		
27	Segovia 8	Madrid	3					159,000		
28	Villalar 7	Madrid	1					147,000		
29	Zurbano 69	Madrid	4			1		776,000		182,000
30	Eustaquio Rodriguez 8	Madrid	14		18			983,000		
31	Manzana 14	Madrid	16		31			946,000		
32	Reyes 5	Madrid	13				2	971,000	269,000	
Total		693	293	109	278	1	12	38.709,00	1.968,00	182,00

Todos los activos están situados en la provincia de Madrid. La mayor parte se encuentran concentrados en las zonas más representativas tales como; Centro, Salamanca, Chamberí, Chueca y La Moraleja (Alcobendas). El siguiente mapa ilustra la ubicación específica de cada uno de los activos de la cartera a fecha del presente Documento Informativo (véase la lista numerada supra):



A continuación realizamos una breve descripción de los activos inmobiliarios cuyo periodo de amortización es de 50 años:

ALCALÁ DE HENARES, MADRID:

PLAZA DE ESPAÑA C/V MANUEL ALONSO MARTÍNEZ 2

Cuatro viviendas de dos dormitorios, con trastero y plaza de garaje en un inmueble situado en el centro de Alcalá de Henares (Madrid). Junto a la estación de autobuses y la antigua plaza de toros con rápido acceso a la N-II.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	4	2	337	84
Total Residencial	4		337	84
Trasteros	4		47	12
Plazas de garaje	4		123	31
TOTAL	12		507	

MADRID CAPITAL:

ANDRES MELLADO 80:

Dieciocho viviendas con sus trasteros, y seis locales comerciales en un edificio de viviendas situado en el distrito de Chamberí, junto a la calle Cea Bermúdez.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	2	Estudio	107	53
Residencial Mod. 2	3	2	326	109
Residencial Mod. 3	9	3	1.313	146
Residencial Mod. 4	3	4	500	167
Residencial Mod. 5	1	5	156	156
Total Residencial	18		2.402	133
Trasteros	18		79	4
Locales comerciales	6		776	129
TOTAL	24		3.257	

ATOCHA 75:

Dos viviendas con una superficie media de 73 m² en pleno centro de Madrid, junto al metro Antón Martín y a pocos metros del Paseo del Prado.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	2	2	147	73
TOTAL RESIDENCIAL	2		147	73
TOTALS	2		147	

BARBARA DE BRAGANZA 9:

Seis viviendas en edificio singular con una superficie media de 167 m² y tres dormitorios en edificio completamente rehabilitado, situado junto al Paseo de Recoletos en el Barrio de Justicia.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	6	3	1.000	167
TOTAL RESIDENCIAL	6		1.000	167
TOTAL	6		1.000	

BOCANGEL 19, SANCHO DÁVILA 8:

Una vivienda de 63m² y plaza de garaje en Bocangel y cuatro viviendas con una superficie media de 83m² y cuatro plazas de garaje en Sancho Dávila en edificio de nueva construcción en urbanización con piscina comunitaria, situado en el Barrio de Fuente del Berro y frente a este parque, en la zona comercial de la calle Alcalá y Ventas.

Bocangel:

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	1	1	63	63
TOTAL RESIDENCIAL	1		63	63
Plazas de garaje	1		25	25
TOTAL	3		88	

Sancho Dávila:

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	3	1	212	71
Residencial Mod. 2	1	3	120	120
Total Residencial	4		332	83
Plazas de Garaje	4		100	25
TOTAL	8		432	

DOCTOR CASTELO 44:

Dos viviendas situadas en el distrito de Retiro junto a la Avda. de Menéndez Pelayo y paralelo a la calle O'Donnell.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	1	4	238	238
Residencial	1	5	234	234
TOTAL RESIDENCIAL	2		471	236
Trasteros	2		24	12
TOTAL	4		495	

ELFO 4/6:

Vivienda de 88 m2 con plaza de garaje en edificio situado en el barrio de Ventas, con excelentes comunicaciones y servicios.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	1	2	88	88
TOTAL RESIDENCIAL	1		88	88
Plazas de garaje	1		32	32
TOTAL	2		120	

EMBAJADORES 181:

Veintisiete viviendas con una superficie media de 97 metros cuadrados y sus correspondientes plazas de garaje y trasteros, en edificio de reciente construcción con piscina comunitaria. El inmueble está situado en el centro del distrito de Arganzuela, junto a la Plaza de Legazpi.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	4	1	231	58
Residencial Mod. 2	16	2	1.590	99
Residencial Mod. 3	7	3	794	113
Total Residencial	27		2.614	97
Trasteros	27		160	6
Plazas de garaje	27		866	32
TOTAL	81		3.640	

ESPERANZA 10:

Una vivienda de 83 metros cuadrados con dos plazas de garaje en pleno Barrio de Lavapiés próximo a las Plazas de Lavapiés y Antón Martín con excelente comunicación.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	1	2	83	83
TOTAL RESIDENCIAL	1		83	83
Plazas de garaje	2		90	45
TOTAL	3		173	

EUSTAQUIO RODRÍGUEZ 8:

Catorce viviendas de un dormitorio con dieciocho plazas de garaje, entre la Avenida Islas Filipinas y Cea Bermúdez en el Barrio de Vallehermoso.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	14	1	983	70
TOTAL RESIDENCIAL	14		983	70
Plazas de garaje	18		565	31
TOTAL	32		1.548	

GENERAL MARTÍNEZ CAMPOS 17:

Diez viviendas con sus trasteros y un local comercial en edificio clásico totalmente rehabilitado situado en el Barrio de Chamberí entre las calles Fernández de la Hoz y Modesto Lafuente.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	10	4	3.046	305
Total Residencial	10		3.046	305
Trasteros	10		86	9
Locales Comerciales	1		264	264
TOTAL	21		3.396	

FERNÁNDEZ DE LA HOZ 36:

Ocho plazas de garaje en pleno Barrio de Chamberí próximas al edificio de General Martínez Campos 17.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Plazas de garaje	8		126	16
TOTAL	8		126	

PASEO DE GINEBRA 49-51, LAS ROSAS:

Diecisiete viviendas con sus correspondientes plazas de garaje y trasteros así como un local comercial. Las viviendas cuentan con una superficie media de 108m2 y el local con 265m2. El edificio está situado en el barrio denominado "Las Rosas", dentro del límite de la M-40 con excelentes accesos a la N-I, N-II y Aeropuerto.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	1	2	83	83
Residencial Mod. 2	16	3	1.749	109
Total Residencial	17		1.832	108
Trasteros	17		127	7
Plazas de Garaje	17		455	27
Locales comerciales	1		265	265
TOTAL	52		2.679	

GOYA 104/110:

Cinco viviendas con una superficie media de 61m2 situadas en pleno Barrio de Salamanca con sus correspondientes trasteros y seis plazas de garaje.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	5	1	305	61
Total Residencial	5		305	
Trasteros	5		16	3
Plazas de Garaje	6		180	30
TOTAL	16		501	

GUZMÁN EL BUENO 28:

Diez viviendas con una superficie media de 112m² y cuarenta y nueve plazas de garaje en un edificio de nueva construcción con excelentes calidades en pleno barrio de Argüelles a pocos minutos de la calle Alberto Aguilera y Princesa.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	2	1	184	92
Residencial Mod. 2	8	2	933	117
Total Residencial	10		1.116	112
Plazas de Garaje	49		1.438	29
TOTAL	59		2.554	

JUAN DE HERRERA 3:

Cinco viviendas rehabilitadas con una superficie media de 88m² y un local comercial en un inmueble situado en pleno centro de Madrid, entre la plaza de la Villa y el Palacio de Oriente.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	1	Estudio	72	72
Residencial Mod. 2	2	1	209	104
Residencial Mod. 3	2	2	159	79
Total Residencial	5	3	440	88
Locales comerciales	1		128	128
TOTAL	24		568	

LIBERTAD 20:

Seis viviendas con una superficie media de 245m² con sus correspondientes trasteros y un local comercial de 266m² en un inmueble clásico de principios del siglo XX ubicado en el distrito Centro, en el Barrio de Chueca, próximo al Paseo de Recoletos.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	6	5	1.463	245
Total Residencial	6		1.463	245
Trasteros	6		56	9
Locales Comerciales	1		266	266
TOTAL	13		1.785	

MANZANA 14:

Dieciséis viviendas con una superficie media de 59m² y treinta y una plazas de garaje en un inmueble de reciente construcción situado muy próximo a Plaza España, Alberto Aguilera y calle San Bernardo.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	8	Estudio	385	48
Residencial Mod. 2	8	1	560	70
Total Residencial	16		946	59
Plazas de Garaje	31		906	29
TOTAL	47		1.852	

REYES 5:

Trece viviendas con una superficie media de 75m² y dos locales comerciales de 135m² de superficie media ubicadas en un edificio de 1925, íntegramente rehabilitado, muy próximo a Plaza España, Alberto Aguilera y calle San Bernardo. Se encuentra en la calle paralela a Manzana 14 y comparten medianera.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	3		155	52
Residencial Mod. 2	5	1	400	80
Residencial Mod. 3	5	2	416	83
Total Residencial	13		970,95	75
Locales comerciales	2		269	135
TOTAL	15		1.240	

PALOS DE LA FRONTERA 24:

Siete viviendas con una superficie media de 148 m2 con sus correspondientes trasteros y plazas de garaje en el distrito de Arganzuela, próximo al paseo de Sta. Mª de la Cabeza

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	4	3	551	138
Residencial Mod. 2	3	4	485	162
Total Residencial	7		1.036	148
Trasteros	7		39	6
Plazas de Garaje	7		163	23
TOTAL	21		1.238	

PIO XII 92:

Una vivienda de 75 m2 situada en la zona norte de Madrid, próximo a la Avda. de Burgos y estación de Renfe de Chamartín.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	1	1	74	74
TOTAL RESIDENCIAL	1		74	74
TOTAL	1		74	

PONZANO 14:

Tres viviendas con una superficie media de 126 m2 y seis plazas de garaje en edificio rehabilitado de viviendas situado en el distrito de Chamberí entre las calles José Abascal y Santa Engracia.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	1	2	124	124
Residencial Mod. 2	2	3	254	127
Total Residencial	3		378	126
Plazas de Garaje	6		150	25
TOTAL	9		528	

SAN MARCOS 24:

Seis viviendas con una superficie media de 107m2 en edificio histórico situado en el centro de Madrid entre las calles Barquillo y Gran Vía en pleno Barrio de Chueca.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	3	1	318	106
Residencial Mod. 2	3	2	324	108
Total Residencial	6		642	107
TOTAL	6		642	

SEGOVIA 8:

Tres viviendas con una superficie media de 53 m2 en edificio rehabilitado junto a la Plaza Mayor y la calle Toledo, en el Barrio de Palacio.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	3	1	159	53
Total Residencial	3		159	53
TOTAL	3		159	

VILLALAR 7:

Una vivienda de 147m2 en edificio totalmente rehabilitado en el barrio de Salamanca entre la Plaza de la Independencia, Cibeles y Paseo de Recoletos.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	1	3	147	147
Total Residencial	1		147	147
TOTAL	1		147	

ZURBANO 69 Y GARCÍA DE PAREDES 55:

Cuatro viviendas de 194m2 y una oficina de 182m2 junto a nueve plazas de garaje en García de Paredes 55 con quien comparte zona comunes en un inmueble ubicado en el Distrito de Chamberí, próximo al Paseo de la Castellana. Las zonas comunes incluyen gimnasio y piscina climatizada.

Zurbano 69:

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial Mod. 1	4	2	776	194
Total Residencial	4		776	194
Oficina	1		182	182
TOTAL	5		958	

García de Paredes 55:

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Plazas de garaje	9		246	27
TOTAL	9		246	

ALCOBENDAS, MADRID:

ARROYO DE LA VEGA 6:

Trece viviendas con una superficie media de 120 m², con trastero y dos plazas de garaje en edificio de viviendas en urbanización con piscina.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	13	3	1.573	
TOTAL RESIDENCIAL	13		1.573	121
Trasteros	13		47	4
Plazas de garaje	26		123	5
TOTAL	52		1.743	

PASEO DE ALCOBENDAS, 14:

Catorce chalets independientes con una superficie de 338m² y piscina individual en la urbanización "Levitt Park II" situada en zona residencial de La Moraleja (Alcobendas).

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	14	5	4.732	338
TOTAL RESIDENCIAL	14		4.732	338
TOTAL	14		4.732	

SOTOPARK:

Diecisiete chalets pareados de 200m² en Urbanización privada con piscina comunitaria situada en el Soto de la Moraleja.

TIPO	Nº Unidades	Dormitorios	Superficie	Superficie media
Residencial	17	3	3.433	202
TOTAL RESIDENCIAL	17		3.433	202
TOTAL	17		3.433	

TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID:

CRISTOBAL COLÓN, 27:

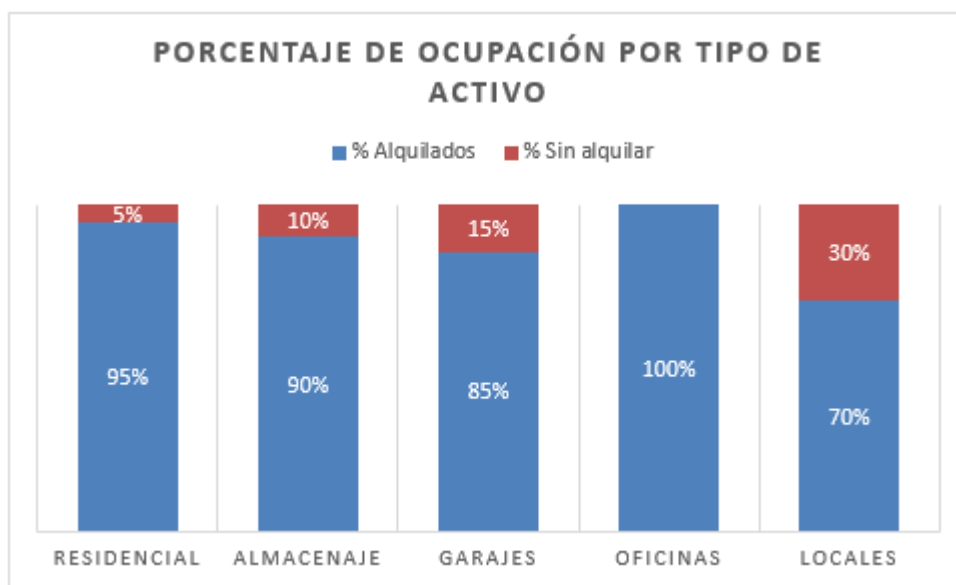
Sesenta y dos viviendas con sus correspondientes plazas de garaje alquiladas al IVIMA, con fecha de reversión a este Organismo en Agosto de 2018.

TIPO	Viviendas	Plazas garaje	Superficie
Residencial+pk	62	62	7.120
TOTAL RESIDENCIAL	62	62	7.120

El portfolio se distribuye de la siguiente manera según el tipo de activo (según metros cuadrados):



Y tiene los siguientes porcentajes de ocupación por tipo de activo:



Características de los contratos (Duración, cláusulas de incumplimiento, finalización contratos...entre otras):

Como puede verse, la mayor parte de los activos propiedad de Al Breck son inmuebles residenciales con sus trasteros y plazas de garaje. En consonancia con esto, los contratos de arrendamiento realizados, son en su mayoría contratos de arrendamiento de vivienda conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dicha ley establece en su artículo 9 lo siguiente:

1. “La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el

arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior (...)

Además, la mayoría de los contratos firmados se tratan de contratos de arrendamiento de vivienda conforme a la Ley de arrendamientos urbanos y están sujetos a lo dispuesto en dicha Ley. Se incluye en ellos una Cláusula de Responsabilidad por Daños, en la que el Arrendatario se hace responsable de todo daño causado por el mal uso del inmueble así como la obligación de asumir cualquier coste derivado de dicho comportamiento. Así mismo también se incluye la prohibición al arrendatario de utilizar el inmueble para cualquier uso distinto del pactado en el contrato de arrendamiento.

Del mismo modo dentro de las causas de resolución del contrato, se incluyen además de las señaladas en el artículo 27 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos las siguientes:

- El cambio de uso o actividad a que este destinado el inmueble objeto del contrato sin consentimiento previo y por escrito del arrendador.
- El subarriendo o la cesión inconsentida.
- El incumplimiento en el pago de la renta o de otras cantidades cuyo pago haya asumido, o corresponda al arrendatario, en el lugar, tiempo y forma pactados.
- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador.
- La realización en el inmueble de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- No facilitar el acceso al inmueble en las condiciones pactadas.
- En caso de que se hubiese pactado, el no otorgamiento o renovación de garantías en el plazo pactado.

Una vez finalizado el arrendamiento, se procede a una revisión del inmueble tras la cual se devuelven al arrendatario las garantías entregadas, previa deducción, si procediese, de las cantidades necesarias para devolver el inmueble a su estado inicial sin tener en cuenta aquellos desperfectos causados por el normal uso del inmueble.

Gestión de los activos:

La cartera está actualmente gestionada por una sociedad dedicada a la gestión de activos, Rialto Property Management Spain, S.L. El equipo de esta sociedad gestionaba previamente la cartera con Inmoseguros Gestión, S.A.U. ("Inmoseguros"), que inicialmente prestaba los servicios de gestión. El equipo está formado por profesionales con un amplio conocimiento del mercado local, experiencia en la gestión de activos, y familiaridad con la cartera existente.

La gestión de los activos ha sido realizada hasta el 10 de julio de 2016 por Al Breck Enterprises Luxembourg s.à r.l., quien tenía delegado el Property Management en Inmoseguros. La provisión de este servicio supuso un 29,16% del total de gastos de explotación del ejercicio 2015. A partir de julio de 2016, Rialto Property Management Spain S.L. ha asumido toda la gestión del patrimonio.

Al Breck decidió finalizar el contrato de gestión con Inmoseguros el 10 de julio de 2016 y contratar a Rialto Property Management Spain, S.L. desde la misma fecha en que se finalizó el anterior contrato. Rialto Property Management Spain, S.L. se convierte en el único agente de operaciones relacionadas con los inmuebles de Al Breck. No obstante, Al Breck mantiene un contrato para la comercialización de los activos con Inmoseguros.

Dicho contrato de comercialización consiste en que Inmoseguros realiza la búsqueda de inquilinos para los inmuebles de Al Breck que quedan vacíos. Al tratarse de un patrimonio sustantivamente residencial y conforme a los usos del mercado, las comisiones por la búsqueda de inquilino son abonadas por los firmantes de los contratos de arrendamiento, estableciéndose éstas normalmente en una cantidad equivalente a un mes de alquiler. En el caso de locales comerciales y oficinas, estas comisiones son abonadas por Al Breck y suelen situarse en un 10% del importe de la primera anualidad.

La prestación de servicios prestados por Rialto Property Management Spain, S.L. son:

- Custodia de documentación.
- Gestión de los alquileres, facturación, relación con inquilinos y control de impagos.
- Relación con proveedores y comunidades de propietarios.
- Gestión técnica: Control de mantenimiento y reparaciones. Control de remodelaciones.
- Administración y Contabilidad.
- Apoyo en la elaboración de documentación e información a presentar a 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.

El vencimiento de dicho contrato es el 31 de diciembre de 2017 y será renovado de manera tácita mes a mes pudiendo ser cancelado con 30 días de preaviso.

La comisión de gestión es un 0,65% anual sobre el valor de la última tasación disponible de los activos no pudiendo representar menos de 29.982 + IVA euros mensuales. Además existe una comisión inicial fija de 6.737 euros al comienzo del contrato.

b) Financiación de la adquisición de los activos inmobiliarios:

En diciembre de 2014 Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., adquirió una cartera de activos inmobiliarios principalmente residenciales al fondo español Segurfondo Investion FII a través de varias de sus filiales.

Dichos activos se dividieron según el tiempo que debían mantenerse en cartera para maximizar la rentabilidad de la inversión. Los activos con periodo de tenencia estimado más largo fueron adquiridos por la SOCIMI y sus tres filiales (“Activos de la SOCIMI”) y los activos que se consideraron que tenían un periodo de tenencia estimado más corto, fueron adquiridos por otras tres filiales de Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. que no forman parte del grupo de sociedades que se incorporan al MAB (“Activos fuera de la SOCIMI”).

Para la adquisición de los activos de la SOCIMI y los activos fuera de la SOCIMI a Segurfondo Investion FII, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. obtuvo la financiación necesaria a través de Sabadell convirtiéndose en el prestatario en virtud del Contrato de Financiación. En dicho contrato a su vez, se establece que Al Breck y sus tres filiales, junto con las otras tres entidades que no forman parte del grupo de sociedades que se incorporan al MAB, se convierten en garantes personales de la deuda con Sabadell que ascendió a 103.036.634 € con lo que podrían ser solidariamente requeridas en caso de impago de esta deuda. Como parte de dicho importe de 103.036.634 €, el tramo denominado “Línea de Financiación B” (*“Facility B”*), que asciende a 64.126.216 € de principal, se encuentra garantizado además por una hipoteca sobre los activos propiedad de Al Breck y sus tres sociedades filiales.

Según los términos de la financiación de Sabadell, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. está obligado a hacer pagos semestrales del principal, así como pagos de interés sobre el capital pendiente durante la vida del préstamo, es decir, hasta diciembre de 2034. El total de la deuda se divide en tres tramos:

- El primer tramo (“Facility A”) es de 33.910.418 € y se abonará en 37 cuotas semestrales hasta diciembre de 2034, a contar desde diciembre del 2016. El pago inicial de este primer tramo puede retrasarse hasta diciembre del 2017 si la devolución de la deuda ha ascendido a más de 20.346.250 € a diciembre de 2016 o hasta diciembre de 2018 si la devolución de la deuda excede los 27.128.134 €. Por tanto, teniendo en cuenta el importe amortizado a la fecha de este documento, no comenzará a amortizarse este tramo antes de diciembre de 2017. Este primer tramo se encuentra garantizado con hipoteca de primer rango sobre los Activos fuera de la SOCIMI.
- El segundo tramo (“Facility B”) es de 64.126.216 €. Se prevé que los pagos sean semestrales (junio y diciembre de cada año). El importe de dichos pagos se corresponden con unos porcentajes que oscilan entre un 1,06% y un 3,80% del saldo original del préstamo. Se prevé que los pagos de este tramo comiencen en diciembre de 2016 hasta junio de 2029, siendo la última cuota de diciembre de 2029 el 40% restante.
- El tercer tramo (“Facility C”) es de 5.000.000 € y se abonará en diciembre de 2018.

Igualmente, el Contrato de Financiación prevé que parte de los importes obtenidos por la venta de activos se destinen a reducir el principal del préstamo (un promedio de aproximadamente el 70% del coste y el 62% de los valores de tasación originales). Los intereses sobre el saldo pendiente del

préstamo se calculan en función de un tipo de interés variable y se devengan en junio y diciembre de cada año.

El saldo del préstamo a 30 de septiembre de 2016 asciende a 78.931.849 € incluyendo intereses.

Para obtener esta financiación, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. reconoció que, una parte de la cartera estaba compuesta por activos en dificultades, objeto de un tratamiento y gestión diferenciada y específica, por lo que se esperaba que, al menos durante los primeros años, dichos activos en dificultades no generarán los ingresos netos suficientes para poder financiar los pagos de intereses y las devoluciones de principal que hubieran sido requeridas de acuerdo con una distribución proporcional del préstamo de Sabadell. La firma de un único Contrato de Financiación para la adquisición de los Activos de la SOCIMI y de los Activos fuera de la SOCIMI ha permitido a Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. combinar una fuente de ingresos inmediata, con origen en los Activos fuera de la SOCIMI con el desarrollo de los Activos de la SOCIMI que han necesitado un mayor plazo para la generación de los ingresos necesarios que permitieran hacer frente a las devoluciones previstas en el Contrato de Financiación. En otras palabras, mediante la suscripción de un solo Contrato de Financiación por parte de la matriz, se logró que el déficit inicial de ingresos de los Activos de la SOCIMI fuera compensado, durante los primeros años de la inversión, con los ingresos obtenidos de la venta de los Activos fuera de la SOCIMI.

Al mismo tiempo que se firmó la línea de financiación entre la matriz y Sabadell (el 10 de diciembre de 2014), Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. proporcionó una línea de crédito a la Sociedad y sus filiales por un importe máximo de 110 millones de euros. Para mitigar el riesgo de incumplimientos de pagos de principal e intereses de estos préstamos de grupo, al menos durante el periodo de estabilización de los alquileres de la Compañía (cuando se espera que los ingresos netos sean bajos) y para proporcionar una flexibilidad adicional a la Sociedad (y en los mismos términos, a sus filiales), la matriz decidió convertir esta línea de crédito en “Profit Participation Loans” (“PPL”) a la Compañía y sus filiales. Un PPL es un préstamo cuyo tipo de interés considera una participación en los beneficios de la sociedad. Además, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., a través del PPL, ha proporcionado una fuente de financiación lo suficientemente amplia como para permitir que la Sociedad pueda disponer de fondos adicionales, si es necesario, para financiar aumentos de capital o financiar el déficit de las actividades de explotación, si existieran. Los PPL existentes son los siguientes:

- PPL concedido a la Compañía por importe máximo de 97 millones de euros el 10 de diciembre de 2014.
- PPL concedido a Al Breck Sub – Soc Manzana 14, S.L.U., por importe máximo de 5 millones de euros el 10 de diciembre de 2014.
- PPL concedido a Al Breck Sub – Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U., por importe máximo de 4 millones de euros el 10 de diciembre de 2014.
- PPL concedido a Al Breck Sub – Soc Reyes 15, S.L.U., por importe máximo de 4 millones de euros el 10 de diciembre de 2014.

Los intereses a pagar por la Compañía y filiales por los PPLs consisten en una combinación de un tipo de interés fijo de 1,5% y una cantidad adicional de interés variable equivalente al 65% de los beneficios netos generados por las sociedades. Este acuerdo procura minimizar el pago de intereses

cuando la Compañía no está generando ingresos significativos. Además, aumenta la flexibilidad operativa de la Sociedad cuando más lo necesita. Igualmente, el interés y los pagos de capital pueden ser diferidos a elección del Consejo de Administración de las Sociedades. Basándonos en el plan de negocio actual, se estima que el interés variable se corresponde con un préstamo de interés fijo de 9,7% bajo condiciones de pago similares. La cantidad inicial solicitada fue de 71.494.866 €. Los saldos combinados del PPL y de los intereses devengados a 30 de junio de 2016 ascienden a 70.038.577 € y a 30 de septiembre de 2016 ascienden a 70.157.708 €.

A 30 de Junio de 2016 el importe amortizado del PPL es de 1.462.551,22 € y a 30 de Septiembre este importe es de 1.522.341,33 €.

c) Seguros suscritos en relación con los activos inmobiliarios:

El Accionista Único tiene suscritas con la sociedad Mapfre Seguros de Empresas, Cía. De Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de responsabilidad civil y una póliza de seguro de todo riesgo para empresas. Ambas pólizas ofrecen cobertura suficiente para cubrir los posibles daños de los activos.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un inmueble se queda libre a la finalización del contrato de arrendamiento, generalmente es necesario realizar reparaciones menores y de mantenimiento para que dichos inmuebles vuelvan a estar en una condición óptima para volverse a alquilar. Estos costes por inmueble se tienen en cuenta en el presupuesto de las reparaciones y mantenimiento y generalmente oscila en un rango de 15 y 20 €/m². En los casos en los que el inmueble no se encuentre en un estado adecuado, se reclama al inquilino el coste de devolver la vivienda a las condiciones originales excepto por lo que resulta del desgaste ordinario.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 5 de diciembre de 2014, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. Igualmente, con fecha 5 de diciembre de 2014, la totalidad de las sociedades participadas por la Sociedad (en adelante, las “**Sub-SOCIMI**”) comunicaron la opción por aplicación de este régimen fiscal especial.

En concreto, estas Sub-SOCIMI son:

- a) Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8 S.L.U.
- b) Al Breck Sub-Soc Reyes 5 S.L.U.
- c) Al Breck Sub-Soc Manzana 14 S.L.U.

El régimen fiscal de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad y a las Sub-SOCIMI con efectos desde su constitución, en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como

jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Esta descripción se basa en la normativa fiscal en vigor, así como en los criterios administrativos existentes en este momento, los cuales podrían verse modificados con posterioridad a la fecha de emisión de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado es un mero resumen enunciativo de las principales implicaciones fiscales derivadas de la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI y, por tanto, no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes para valorar la adquisición de acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de la SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a la SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad y las Sub-SOCIMI cumplen los requisitos previstos en la Ley de SOCIMI, habiendo optado por aplicar el régimen fiscal especial regulado en esta Ley. Dichos requisitos son los siguientes:

Objeto social

La SOCIMI tendrá como objeto social principal:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que la SOCIMI y estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos.
3. 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 la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos y cumplan los requisitos de inversión previstos en la Ley de SOCIMI.

Las entidades a las que se refiere este apartado no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Igualmente, estas entidades podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial previsto para la SOCIMI en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.

4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Requisitos de carácter corporativo

1. La SOCIMI debe revestir la forma jurídica de “Sociedad Anónima” en el plazo establecido en la Ley de SOCIMI.

Las Sub-SOCIMI pueden revestir la forma de “Sociedad Limitada”.

2. La SOCIMI ha de tener un capital social de 5 millones de euros, dentro del plazo establecido en la Ley de SOCIMI.
3. Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.
4. La SOCIMI sólo puede tener una clase de acciones.
5. La SOCIMI deberá incluir en su denominación la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”.
6. La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social. Los Estatutos Sociales no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.
7. Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España, en la Unión Europea, en el Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país con el que exista un acuerdo de intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión

La SOCIMI deberá tener invertido al menos el 80% de su activo en los siguientes elementos:

1. Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

De acuerdo con la interpretación vigente de la Dirección General de Tributos (en adelante, “DGT”), se excluye de este cómputo a los derechos de cobro de rentas de arrendamiento, derechos de cobro derivados de prestaciones de servicios relacionados o activos análogos aun cuando pudieran estar relacionados con la actividad arrendaticia.

2. Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
3. Participaciones en el capital en otras entidades, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley de SOCIMI, que regula el objeto social principal de la SOCIMI.

Mantenimiento de los activos

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

Igualmente, las acciones o participaciones de entidades en las que participe la SOCIMI deberán permanecer en su activo durante este período mínimo de tres años.

Origen de las rentas

Al menos el 80% de las rentas del ejercicio de la SOCIMI deberán proceder:

1. Del arrendamiento de los inmuebles a personas o entidades que no formen parte del mismo grupo, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio; y/o
2. De dividendos o participaciones en beneficios procedentes de sus entidades participadas.

Distribución de resultados

La SOCIMI, así como las entidades en las que participe que hayan optado por la aplicación de este régimen especial (por ejemplo, las sub-SOCIMI), están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, el dividendo del ejercicio, una vez atendidas las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución se hará de la siguiente forma:

1. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por sus filiales.
2. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en filiales, realizadas una vez hayan transcurrido el plazo mínimo de tenencia de tres años, con las particularidades en cuanto al cómputo que marca la Ley de SOCIMI.

El resto de los beneficios deberá reinvertirse en un plazo de tres años en otros inmuebles o participaciones en filiales o, en su defecto, deberán distribuirse en el ejercicio en el que finalice el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento de tres años, los beneficios reinvertidos deberán distribuirse en su totalidad en el ejercicio de transmisión.

3. Al menos, el 80% del resto de beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio. Además, el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Régimen fiscal especial

1. La SOCIMI y demás entidades que opten por la aplicación de este régimen especial (por ejemplo, las Sub-SOCIMI), tributan a un tipo de gravamen del 0%.
2. A la SOCIMI y demás entidades que opten por la aplicación del régimen especial, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”), relativo a la compensación de bases imponibles negativas, por la parte de la renta que tribute al 0%.

3. A la SOCIMI y demás entidades que opten por la aplicación del régimen especial, no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
4. En caso de bienes inmuebles, el incumplimiento del requisito de mantenimiento en los términos de la Ley de SOCIMI, implicará la obligación de tributar por la totalidad de las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen especial de SOCIMI. La tributación se realizará de acuerdo con el régimen general del IS, de conformidad con lo previsto en el artículo 125.3 de la LIS.
5. En caso de que el incumplimiento del requisito de mantenimiento se refiera a las acciones o participaciones de la SOCIMI en las filiales, tributará conforme al régimen general del IS, de conformidad con lo previsto en el artículo 125.3 de la LIS, la renta generada con ocasión de la transmisión de dicha participación.
6. Esta misma regularización procederá en el caso de que, por cualquier causa, la SOCIMI pasa a tributar por otro régimen fiscal distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.
7. La SOCIMI está sometida a un gravamen especial del 19%, calculado sobre el importe íntegro de los dividendos y participaciones en beneficios, distribuidos a aquellos socios cuya participación en el capital de la SOCIMI sea igual o superior al 5%, siempre y cuando dichos dividendos o participaciones en beneficios estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% en sede de dichos socios.

Este gravamen especial se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Finalmente, este gravamen especial no resultará de aplicación cuando dichos dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI, o por entidades no residentes que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en relación con la política obligatoria de distribución de dividendos, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital de la SOCIMI y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

Los Estatutos Sociales prevén que aquellos accionistas que causen el devengo de este gravamen especial del 19%, al tener una participación mínima del 5% en la Sociedad y no cumplir con el requisito de tributación mínima al 10% sobre los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos de la SOCIMI, estarán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para restituir su situación patrimonial al estado en el que hubiera quedado si dicho gravamen especial no se hubiera devengado.

Opción por la aplicación del régimen fiscal especial

1. Pueden optar por la aplicación de este régimen fiscal especial la SOCIMI y demás entidades que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI. En caso de opción, el régimen especial resultará de aplicación a sus socios.
2. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria antes de los tres meses previos a la conclusión del período impositivo.
3. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a la comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la eventual renuncia al régimen fiscal especial.
4. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
5. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse a este régimen fiscal especial, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a la SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)

La constitución y aumento de capital de la SOCIMI y demás entidades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Además, podrá aplicarse una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y en la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que se cumplan el período mínimo de tres años de mantenimiento en los términos previstos en la Ley de SOCIMI.

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital

mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Estos rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- (b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos y participaciones en beneficios que obtengan por su participación en la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base imponible del IS y están sujetas al tipo de gravamen que les resulte de aplicación (el tipo general de gravamen para 2016 es el 25%).

Estos dividendos y participaciones en beneficios están sujetos a retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

- (c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

Igualmente, estos dividendos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión.

Igualmente, este régimen fiscal no resultará de aplicación cuando proceda la renta quede exenta o proceda aplicar un tipo reducido, conforme a lo previsto en la normativa doméstica (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“**LIRNR**”) para dividendos abonados a los residentes en la Unión Europea que cumplan determinados requisitos) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“**CDI**”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de la SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

La ganancia o pérdida patrimonial que se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de las acciones en la SOCIMI, se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición de la participación transmitida y su valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización.

La ganancia o pérdida patrimonial obtenida se integrará en la base del ahorro. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (el tipo general es el 25% en el ejercicio 2016 en adelante).

A las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI no les será de aplicación la exención por doble imposición prevista en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Las ganancias patrimoniales que obtengan están, con carácter general, sujetas a tributación el IRNR en España (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

En este caso, si el inversor tiene una participación en el capital social de la SOCIMI igual o superior al 5%, la ganancia patrimonial que obtenga no podrá beneficiarse de la exención prevista en el artículo 14.1.i) de la LIRNR, prevista para las rentas puestas de manifiesto por la transmisión de valores en mercados secundarios oficiales, obtenidas por no residentes sin establecimiento permanente que, a su vez, residan en algún estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el Patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2017, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando al aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

3. Inverso sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades

fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relictivo situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e inter vivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde haya estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtenga a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de la SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Al Breck (y sus filiales) centran su inversión en inmuebles residenciales en las zonas más representativas de Madrid que presenten una oportunidad para generar valor.

Esta generación de valor se logra mediante la identificación de activos con necesidades de gestión, ya sea por niveles de desocupación superiores a la media del mercado, rentas por debajo de mercado y/o por condiciones técnicas susceptibles de mejora en las principales ciudades como Madrid. Al Breck utiliza su experiencia para mejorar la explotación de dichos inmuebles consiguiendo maximizar las rentas y reducir los gastos a través de eficaces estrategias de gestión.

La intención de Al Breck es mantener en cartera los inmuebles propiedad de la SOCIMI y de sus filiales hasta optimizar la obtención de valor para sus inversores a través de inversiones que mejoren el estado de los inmuebles, incluyendo reformas y transformaciones, incremento en la situación de

ocupación, racionalización de los gastos de explotación e incremento en los niveles de precios de alquiler de acuerdo con el mercado.

La Compañía evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los inversores de la SOCIMI de forma que estos puedan maximizar su inversión. Esta estrategia contempla la posibilidad de venta de dichos activos una vez cumplido el periodo mínimo de tenencia de tres años, de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMI y en sus Estatutos Sociales).

A fecha del presente documento, Al Breck no realiza actividades distintas de las inmobiliarias ni contempla la realización de nuevas inversiones.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, del 26 de julio de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Al Breck, ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. una valoración independiente de la Sociedad a 30 de junio de 2016 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Grant Thornton ha emitido un informe de valoración de las acciones de Al Breck con fecha de valoración 30 de junio de 2016. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Grant Thornton en la valoración de las acciones de la Sociedad es el valor del Patrimonio Neto Corregido. Este método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:

- Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
- Valoración de inversiones financieras a precios de mercado
- Impuestos no registrados por ganancias no realizadas
- Valor de realización de los activos intangibles

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración de los inmuebles de Al Breck realizado por Tecnitasa sobre los activos propiedad de Al Breck a fecha 30 de junio de 2016 y ii) cuentas anuales consolidadas de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2015 (6 meses y 15 días) y 31 de diciembre de 2015 (9 meses) de Al Breck (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estados de flujos de efectivo y Memoria) y la revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2016 iv) proyecciones financieras de la Compañía para el periodo 2016-2020.

1. Valoración de los activos:

El informe de valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

El valor de mercado se obtendrá por dos métodos diferentes:

- Por el método de comparación, en función del valor medio homogeneizado de inmuebles comparables, libres de inquilinos u ocupantes. Se comparará con inmuebles que pueden ser similares en su concepción y sobre los que se tiene conocimiento de su valor, bien por haberse realizado recientemente la compraventa del mismo, o bien porque se encuentre en oferta de venta, que será corregida en función de la posible y posterior negociación. Este método es de utilización a la valoración de toda clase de inmuebles que cumplan:
 - Que exista un mercado representativo de los inmuebles comparables.
 - Que se pueda disponer de datos sobre transacciones u ofertas que permitan realizar su homogeneización.

Para calcular el valor por comparación se homogeneiza la muestra representativa obtenida según los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate y se determinará un valor del inmueble neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados.

- Por el método de actualización, obteniendo 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. El método de actualización de rentas es aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. Para su utilización es necesario que exista, al menos:
 - Un mercado de alquileres representativo de los comparables.
 - Un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
 - Que el inmueble pueda producir rentas y existan suficientes muestras comparables para la estimación de las mismas.

Para el cálculo del valor por actualización será necesario estimar los flujos de caja, el valor de reversión, elegir el tipo de actualización y descontar los flujos de caja. Estos flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos. El valor de reversión será el valor del inmueble en el caso de que no haya cumplido su vida útil o el del suelo en el caso de inmuebles que si la hayan cumplido.

En cuanto al tipo de actualización, se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo de la inversión y que atienda, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología del inmueble, a sus características y al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas. Este tipo de interés se convierte en real corrigiendo el efecto inflacionista con el IPC.

Se realiza el cálculo del valor de mercado del inmueble como el menor entre el obtenido por comparación con inmuebles semejantes y el valor como inmueble susceptible de producir rentas en función de rentas del mercado.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene en su balance 693 inmuebles entre viviendas, locales, garajes, trasteros y sótanos. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos. A continuación se describen los parámetros generales que se han utilizado para valorar los activos de Al Breck:

INMUEBLE	TASA DESCUENTO	NET INITIAL YIELD	EXIT YIELD	COSTES DE ADQUISICIÓN	COSTE DE VENTA	MANAGEMENT FEE	COSTE DE REALQUILER	VALORACIÓN RICS (€)
ANDRES MELLADO 80	4,50%	4,18%	5,17%	0,00%	2,05%	3,00%	0,00%	8.593.713,70
ATOCHA 75	4,50%	4,04%	4,78%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%	446.955,33
BOCANGEL 19	4,50%	4,03%	4,77%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	229.203,93
CRISTOBAL COLON 27 (EXIT DEPRECIATION, ENTER IMPAIRMENTS)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	619.452,16
DOCTOR CASTELO 44	4,50%	3,93%	4,65%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	1.325.469,90
ELFO 4	4,50%	4,04%	4,78%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	211.837,85
ELFO 6	4,50%	6,45%	7,63%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	19.410,00
ESPERANZA 10	4,50%	4,65%	5,50%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	241.695,61
GARCIA DE PAREDES 55	4,50%	5,96%	7,05%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	340.616,47
GRAL.MARTINEZ CAMPOS 17	4,50%	4,24%	5,38%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	13.488.259,71
GOYA 104	4,50%	6,20%	7,02%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	247.271,57
GOYA 110	4,50%	4,01%	4,74%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%	1.311.315,32
GUZMAN EL BUENO 28	4,50%	4,82%	5,70%	0,00%	2,25%	3,00%	0,00%	5.694.344,49
ESPAÑA & M.ALONSO MTNEZ 2	4,50%	4,39%	5,19%	0,00%	2,83%	3,00%	0,00%	746.338,84
PIO XII 92	4,50%	3,98%	4,71%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	230.479,36
SANCHO DAVILA 8	4,50%	4,12%	4,87%	0,00%	2,70%	3,00%	0,00%	1.161.204,97
SEGOVIA 8	4,50%	4,10%	4,85%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	619.202,63
P*GINEBRA 49 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ I	4,50%	4,17%	4,93%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	2.906.407,69
P*GINEBRA 51 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ II	4,50%	3,87%	4,57%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	1.448.646,95
VILLALAR 7	4,50%	4,05%	4,80%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	643.717,20
ZURBANO 69	4,50%	4,36%	5,16%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	3.173.389,19
BARBARA DE BRAGANZA 9	4,50%	3,95%	5,28%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	4.019.983,96
PONZANO 14	4,50%	4,19%	4,96%	0,00%	2,13%	3,00%	0,00%	1.492.351,29
PALOS DE LA FRONTERA 24	4,50%	4,31%	5,10%	0,00%	2,07%	3,00%	0,00%	2.681.776,72
SAN MARCOS 24	4,50%	4,02%	4,76%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%	1.986.967,65
LIBERTAD 20	4,50%	4,40%	5,21%	0,00%	1,77%	3,00%	0,00%	3.638.041,44
EMBAJADORES 181	4,50%	4,12%	4,88%	0,00%	2,14%	3,00%	0,00%	7.698.844,13
ARROYO DE LA VEGA	4,50%	3,19%	3,78%	0,00%	2,08%	3,00%	0,00%	4.265.216,48
AZALEA SOTO-PARK 1	4,50%	4,10%	4,85%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	9.946.110,54
JUAN DE HERRERA 3	4,50%	4,38%	5,18%	0,00%	2,13%	3,00%	0,00%	1.647.539,55
PS DE ALCOBENDAS 14	4,50%	4,09%	4,84%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%	15.771.580,82
FERNANDEZ DE LA HOZ 36	4,50%	4,80%	5,68%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	256.230,89
EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8	4,50%	4,49%	5,31%	0,00%	3,34%	3,00%	0,00%	3.659.924,77
MANZANA 14	4,50%	4,40%	5,21%	0,00%	2,52%	3,00%	0,00%	5.255.149,45
REYES 5	4,50%	4,29%	5,07%	0,00%	2,24%	3,00%	0,00%	4.505.598,72
Total								110.524.249,28

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

- Tasa de descuento: Se ha estimado atendiendo al uso valorado y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados. Los inmuebles se sitúan en zonas con características similares en el comportamiento del binomio oferta-demanda para el arrendamiento, por lo que, con los datos que aportan los informes de mercado en estos distritos no es posible señalar diferencias de rentabilidades más allá de alguna décima de variación.
- Net Initial Yield: Resultado de dividir el NOI (Net Operating Income) del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.
- Rentabilidad de salida o Exit Yield: Para determinar el valor del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de ese último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida, o “Exit Yield”, aplicada ha sido determinada de acuerdo con esta renta de salida sobre el valor bruto de cada activo y corregida con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de

determinadas rentabilidades en transacciones de inmuebles comparables en el actual mercado.

- Costes de adquisición: Son los costes que se asume que pagaría el potencial comprador del activo. Éstos incluyen tanto el AJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) en función de la comunidad autónoma donde se encuentre localizado el activo y el tipo de transmisión (1ª o 2ª), honorarios legales, costes relacionados con notaría y registro, Due Diligence y honorarios de los agentes correspondientes. En nuestro caso, al tratarse de inmuebles individuales cuyo uso mayoritario es el residencial, o ligado a él, no procede la realización de Due Diligence con el consecuente ahorro de dichos costes.
- Costes de venta: Incluyen los costes estimados futuros de la venta en el año 10 del flujo de caja, que supondría poner el activo en venta mediante un proceso de venta profesionalizado. Es decir, a través de agentes. Esta estimación, según se indica y según práctica habitual actual, supone unos porcentajes sobre el precio de venta del 3,00% para los activos cuyo valor no supere los 250.000€, un 2,00% para aquellos cuyo valor esté comprendido entre 250.000 y 500.000€, y el 1,50% para aquellos cuyo valor supere los 500.000€. Suele existir unos costes más pequeños relacionados con la creación de un “dataroom”, pero en este caso no se consideran pues la naturaleza de los activos no precisan de dicho procedimiento.
- Management fee: Incluye los costes relacionados con la gestión del propio activo. Se asume una gestión externa de los mismos, sobre todo en el caso de activos con un elevado número de contratos de alquiler. Se estima en el 3,00% de los ingresos brutos por rentas estimadas.
- Coste de realquiler o reletting fee: son los costes asumidos para el re alquiler de las unidades vacías que incluya el inmueble y se suele basar en la información del mercado. Suele consistir, dado el uso y tipología de los inmuebles, en una renta mensual que cobra el gestor comercial que consigue el nuevo inquilino, pero que, en este caso y según se indica, es abonado por el propio inquilino que entra de nuevo, por lo cual no se considera.

2. Valoración del equity:

A partir del informe de Tecnitasa, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para la valoración del equity de la Compañía a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

- Ajustes al valor de las inversiones inmobiliarias

La partida de Inversiones inmobiliarias incluye los activos inmobiliarios de Al Breck. El valor contable de este epígrafe asciende a 87.361 miles de euros, mientras que el valor de mercado que arroja la valoración realizada por Tecnitasa asciende a 110.524 miles de euros, aflorando por tanto una plusvalía de 23.164 miles de euros siendo este el importe a ajustar en el patrimonio neto. Además, Grant Thornton ajusta los costes de formalización de la deuda que ascienden a 1.311 miles de euros siendo 21.852 millones de euros el importe a ajustar en el patrimonio neto.

Una vez llevados a cabo los ajustes necesarios para la obtención del Patrimonio Neto Corregido se ha procedido a obtener el valor de la Sociedad a 30 de junio de 2016.

	Miles de euros
Patrimonio Neto Contable a 30 de junio de 2016	17.911
Ajustes Inversiones inmobiliarias	23.164
Costes de formalización de la deuda	(1.311)
Patrimonio Neto Consolidado Corregido a 30 de junio de 2016	39.764

Con posterioridad al 30 de junio (fecha a la que se refiere la valoración de Grant Thornton), el 25 de octubre de 2016 Al Breck acordó una ampliación de capital por importe de 2.150 miles de euros por lo que se establece una valoración del patrimonio neto consolidado de Al Breck de 41.914 miles de euros.

Grant Thornton considera que por los aspectos característicos de la Compañía se debe aplicar un descuento en la valoración para los accionistas minoritarios. Estos aspectos característicos son:

- El plan de negocio de la Compañía contempla la venta del 100% de sus activos residenciales en el periodo de 5 años que termina el 31 de diciembre de 2020. Se espera que la mayoría del flujo de caja sea generado durante 2018. Este plan representa un mayor riesgo en comparación con otras compañías del sector con un negocio más estable.
- La Compañía tiene un préstamo participativo que a 30 de junio de 2016 ascendía a 70.032 miles de euros cuyo interés está basado en los beneficios de la compañía (65% del resultado neto de la Compañía). El tipo de interés efectivo del préstamo puede variar ampliamente en función del momento en el que se ejecute el plan de negocios.

Teniendo en cuenta dichos factores específicos de la compañía, se ha considerado que el descuento que debe de ser aplicado a la valoración para los accionistas minoritarios de Al Breck es de entre el 25% y el 40%, lo que establecería una valoración de entre 25.148 miles de euros y 31.435 miles de euros lo que significaría un precio por acción de entre 4,71 euros y 5,89 euros por acción.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de Junio de 2016 ajustado por el importe de la ampliación de capital posterior y el descuento que debería ser aplicado a un inversor minorista, el Consejo de Administración de Al Breck celebrado el 16 de 11 de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (5.333.887 acciones de 1 euros de valor nominal) en 5,40 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 28.802.989 de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de Al Breck y de sus filiales se centra en la gestión de la cartera actual que fue adquirida en diciembre del 2014 al fondo español Segurfondo Inversion FII. Al Breck continúa analizando oportunidades para optimizar los ingresos de la cartera actual. Dicho objetivo, se logra a través del incremento de las rentas, minimizando los costes operativos, financiando/re-financiando, y/o desinvirtiendo los activos.

La estrategia de Al Breck consiste en lo siguiente:

- Completar una mejora inicial de los activos para incrementar la rentabilidad de los mismos a través de reformas, reparaciones e inversiones de capital.
- Incrementar el nivel de ocupación hasta niveles estables implementando una estrategia agresiva de alquiler que incluye si es necesario bajar las rentas y hacer concesiones a los inquilinos para mejorar las condiciones de flujos de caja.
- Basarse en el equipo de gestión de activos compuesto por equipos locales que disponen del conocimiento del mercado y de familiaridad con la cartera.
- Gestionar la cartera eficientemente reduciendo costes operativos y maximizando el margen de explotación.
- Una vez mejorado el nivel de ocupación, mantenerlo estable e iniciar una progresiva subida en las rentas de alquiler de acuerdo con las mejoras realizadas en los inmuebles (reformas, suministros,...) y los niveles de mercado.
- Optimizar el valor de la cartera vendiendo los activos de manera individual o en paquetes, cuando la demanda y el precio así lo aconsejen en las zonas donde se ubican los inmuebles y una vez sobrepasado el periodo mínimo de tenencia de tres años.

Entre las fortalezas y ventajas competitivas de Al Breck pueden señalarse las siguientes:

- La Compañía entró en el mercado inmobiliario español en el que puede considerarse como mejor momento del ciclo para los compradores. La cartera inicial fue estudiada y negociada en 2014, previo al entorno actual de reactivación del mercado del alquiler y compraventa.
- En el momento de la adquisición los niveles de ocupación estaban al 68%, significativamente por debajo de los niveles del mercado en zonas de alta demanda tanto en compra como en alquiler dentro de la Comunidad de Madrid.
- Al Breck adquirió la cartera con un significativo descuento sobre los valores de tasación hipotecaria obtenidos en el momento de la compraventa. Este descuento en la compra es significativamente más pronunciado si se compara con los precios de estos activos en los momentos anteriores a la crisis.

- El equipo de gestión de Al Breck, tanto en los niveles de Asset como de Property Management se compone de un grupo de personas con amplio conocimiento del mercado y del producto así como con dilatada experiencia en la maximización de valor.

A su vez se ha establecido la compañía Rialto Property Management Spain, S.L. para gestionar directamente las operaciones del día a día de la cartera. Este grupo está formado por personas clave que, antes de la adquisición de la cartera por parte de Al Breck, ya estuvieron implicadas en la gestión de los mismos activos. Este equipo tiene un profundo conocimiento de la cartera, cuenta con una amplia experiencia en el mercado y ha conocido varios ciclos del sector inmobiliario.

Las competencias y funciones del equipo de Rialto Property Management Spain, S.L. facilitan la optimización de los resultados y del flujo de caja neto. Esto se logra principalmente centrándose en determinadas técnicas de gestión tanto a nivel económico como a nivel técnico y jurídico, que incluyen entre otras el control y la mejora en las relaciones con los inquilinos, proveedores, compañías de suministro, reparaciones y mantenimiento así como herramientas de análisis del mercado.

- Cartera residencial:

Bajo la premisa de la optimización de valor, el plan de negocio está centrado en la mejora y alquiler de los inmuebles a particulares, en general de clase media.

La mayoría de la cartera son inmuebles sin restricciones al alquiler, con la excepción del derecho real en c/ Cristóbal Colón 27. Además, hay 10 viviendas más dos locales que cuentan con alquileres de renta antigua. Estas últimas, ofrecen un significativo potencial de crecimiento de las rentas en comparación con los niveles actuales.

Al tratarse de una cartera residencial, el flujo de ingresos está muy diversificado y viene de muchos inquilinos diferentes. Ningún inquilino ocupa más del 2% de toda la cartera en términos de ingresos total de los alquileres con la salvedad del IVIMA (11%) (Ver punto 1.9).

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Compañía no depende de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

El ingreso derivado de las rentas por arrendamiento no se encuentra concentrado en ningún inmueble ni arrendatario.

A 31 de diciembre de 2015 no existe ningún arrendatario que represente más del 15% del total del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio, ni los 5 arrendatarios con rentas anuales más altas representan más del 20%:

Arrendatarios	Renta 2015 (12 meses)	% s/total importe neto de la cifra de negocios
1(*)	383.688,36	11%
2	78.857,90	2%
3	60.680,01	2%
4	51.510,57	1%
5	43.849,00	1%
Resto: 312 clientes (**)	2.964.956,66	83%
Total	3.583.542,50	100%

(*) Se corresponde con las rentas anuales del inmueble con derecho de superficie de la calle Cristóbal Colón 27 (IVIMA)

(**) Menos del 1 % individualmente

Como hemos mencionado anteriormente, la mayoría de la cartera son inmuebles de tipo residencial que son alquilados a particulares. A fecha del presente documento el total de inquilinos asciende a 317. Por ello, el flujo de ingresos está muy diversificado y no hay ningún arrendatario que represente más del 2% del total de las rentas obtenidas (a excepción de Cristóbal Colon que es pagado por el IVIMA). En el 2015, el 11% de los ingresos totales de la cartera se generó a partir del contrato de arrendamiento que recoge el derecho de superficie de la Calle Cristóbal Colon 27. La exposición a las rentas generadas por Cristóbal Colon no supone una debilidad debido a que el arrendatario es el IVIMA (Comunidad de Madrid) y representa una de las fortalezas de la cartera por la solvencia de la Comunidad de Madrid. Aun así, este hecho se recoge en el apartado de los riesgos de este documento (1.23).

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que todos los inmuebles se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid, sin que esto suponga una debilidad ya que desde el punto de vista económico se trata del área más dinámica del territorio nacional. No obstante, en el apartado 1.23 del presente documento informativo se ha añadido un riesgo por este concepto.

Con respecto a la posible concentración de proveedores, cabe destacar que no existe dependencia alguna, ni contratos relevantes con ningún proveedor, excepto el mencionado contrato con Al Breck Enterprises Luxembourg s.à.r.l en virtud del cual, tal como se describe en el apartado 1.6 del presente documento, prestó a Al Breck la provisión de los servicios relacionados con la gestión de los activos y supuso un 29,16% de los gastos de explotación del ejercicio. Dicho contrato se ha modificado en julio de 2016.

La gestión de los activos fue realizada hasta el 10 de julio de 2016 por Al Breck Enterprises Luxembourg s.à.r.l., quien tenía delegado el Property Management en Inmoseguros Gestión. A partir de julio de 2016, Rialto Property Management Spain S.L. ha asumido toda la gestión del patrimonio.

Al Breck Enterprises Luxembourg s.à.r.l., decidió finalizar el contrato de gestión con Inmoseguros el 10 de julio de 2016 y contratar a Rialto Property Management Spain, S.L. desde la misma fecha en que se finalizó el anterior contrato. Rialto Property Management Spain, S.L. se convierte en el único agente de operaciones relacionadas con los inmuebles de Al Breck. Al Breck mantiene un contrato para la comercialización de los activos con Inmoseguros Gestión, S.A.U.

La comisión de gestión es un 0,65% anual sobre el valor de la última tasación disponible de los activos no pudiendo representar menos de 29.982 + IVA euros mensuales. Además existe una comisión inicial fija de 6.737 euros al comienzo del contrato.

1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre sept 14 – marzo 15 (6 meses y 15 días), abril 15- dic 15 (9 meses) y enero 16- junio 16 (6 meses)

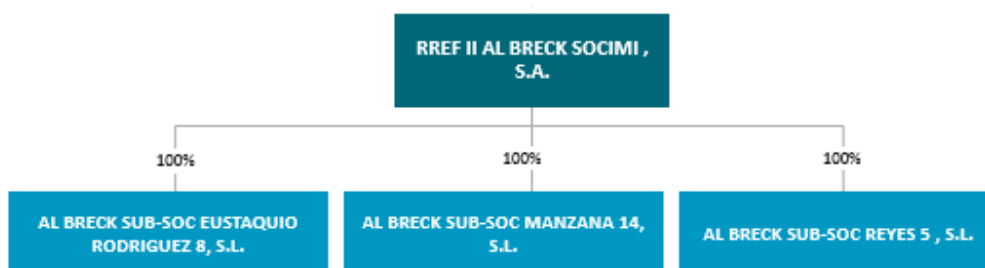
La única inversión que ha realizado el emisor y sus sub-SOCIMI es la adquisición en diciembre de 2014 de la cartera de inmuebles que tenía Segurfondo Inversión F.I.I., no habiendo realizado ninguna adquisición ni antes ni después de dicha fecha. Se prevé que la Sociedad no adquirirá activos adicionales en el futuro, y solo invertirá en mejorar las propiedades que mantienen actualmente. Además, no se ha realizado ninguna inversión que se haya capitalizado como Capex, durante 2016.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no tiene previsto realizar ninguna nueva adquisición de los inmuebles y realizará aquellas inversiones que considere necesarias para su normal funcionamiento si bien en su mayoría estas ya fueron realizadas en el año 2015.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor

A fecha del presente Documento Informativo Al Breck es la Sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 3 filiales participadas al 100%.



A continuación se detallan dichas sociedades participadas:

- a) Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodriguez 8 S.L.U.: filial adquirida en noviembre de 2014, propietaria de 14 viviendas y 18 garajes en la calle Eustaquio Rodriguez 8, Madrid (ver apartado 1.4 del presente documento)

- b) Al Breck Sub-Soc Manzana 14 S.L.U.: filial adquirida en noviembre de 2014, propietaria de 16 viviendas y 31 garajes en la calle Manzana 14, Madrid (ver apartado 1.4 del presente documento)
- c) Al Breck Sub-Soc Reyes 5 S.L.U.: filial adquirida en noviembre de 2014, propietaria de 13 viviendas y 2 locales en la calle Reyes 5, Madrid (ver apartado 1.4 del presente documento)

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen de certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

La revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios de Al Breck, junto con el correspondiente informe de revisión limitada de Deloitte para el periodo que finaliza el 30 de junio de 2016, se incorpora como Anexo X al presente Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance de Al Breck a 30 de junio de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 así como la cuenta de resultados correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016 y al periodo de 3 meses finalizado el 30 de junio de 2015. Las inversiones inmobiliarias se presentan como el menor entre el precio de adquisición o de mercado y neto de amortización.

Balance consolidado:

Euros	31.12.2015	30.06.2016	Variación	%
	(9 meses) (*)	(6 meses)(**)		
Inversiones inmobiliarias	86.537.385	87.360.520	823.135	1%
<i>Terrenos</i>	58.074.626	58.074.626	0	0%
<i>Construcciones</i>	27.695.721	28.670.075	974.354	4%
<i>Derechos reales</i>	767.038	615.819	-151.219	-20%
Inversiones financieras a largo plazo	232.149	326.639	94.490	41%
<i>Otros activos financieros</i>	232.149	326.639	94.490	41%
Activo no corriente	86.769.534	87.687.159	-917.625	-1%
Existencias	3.817	45.953	42.136	1104%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	214.231	219.334	5.103	2%
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	86.051	108.435	22.384	26%
<i>Clientes, empresas vinculadas</i>	68.027	68.027	0	0%
<i>Deudores</i>	59.615	41.340	-18.275	-31%
<i>Otros créditos con las administraciones públicas</i>	538	1.532	994	185%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.523.194	1.093.569	-429.625	-28%
<i>Tesorería</i>	1.523.194	1.093.569	-429.625	-28%
Activo corriente	1.741.243	1.358.856	-382.386	-22%
Total Activo	88.510.777	89.046.015	535.239	1%

(*) Cifras auditadas correspondientes a un período de nueve meses

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

Las variaciones más significativas dentro del Activo no corriente se corresponden con:

1. Inversiones Inmobiliarias: El motivo de la misma es el resultado neto de la reversión de parte del deterioro en el valor de los inmuebles a Diciembre de 2015 como consecuencia de la valoración realizada a 30 de Junio de 2016, esto es 1.293.000€, compensada por la amortización del periodo.
2. Inversiones Financieras a largo plazo: Como consecuencia del incremento en la ocupación de los inmuebles, se ha incrementado también la cifra de fianzas depositadas en el IVIMA que es lo que refleja este apartado.

Las variaciones dentro del Activo Corriente se corresponden fundamentalmente con:

1. Existencias: (Anticipos Gastos): Se corresponde fundamentalmente con el pago a Acreedores por servicios relacionados con las auditorias, valoraciones...etc que se realiza a los mismos en el momento de aceptación de sus servicios.

2. Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar: Se incrementa la cifra de clientes como consecuencia del incremento en los niveles de ocupación y se reduce la de deudores al liquidarse los saldos que provenían del inicio de la gestión de los inmuebles (cambios de titularidad, suministros, fianzas,...).
3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: La reducción es consecuencia de los pagos de principal del préstamo realizados durante los primeros seis meses de 2016 (1.186.910€) así como de intereses del mismo (475.690€).

Patrimonio Neto y pasivo	31.12.2015	30.06.2016	Variación	%
	(9 meses)(*)	(6 meses)(**)		
<i>Capital</i>	5.060.000	5.060.000	0	0%
<i>Prima de emisión</i>	16.038.036	16.038.036	0	0%
<i>Reservas de la sociedad dominante</i>	-467.121	-4.479.922	-4.012.801	859%
<i>Reservas de sociedades consolidadas</i>	-50.709	-81.725	-31.016	61%
<i>Resultado consolidado del ejercicio</i>	-4.043.817	1.374.466	5.418.283	-134%
Patrimonio Neto	16.536.389	17.910.855	1.374.466	8%
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	69.881.391	68.721.074	-1.160.317	-2%
Deudas a largo plazo	795.368	818.639	23.271	3%
<i>Otros pasivos financieros</i>	795.368	818.639	23.271	3%
Pasivo no corriente	70.676.759	69.539.713	-1.137.046	-2%
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9.634	6.263	-3.371	-54%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.287.995	1.589.184	301.189	19%
<i>Proveedores</i>	86.036	63.417	-22.619	-26%
<i>Proveedores, empresas vinculadas</i>	788.960	1.113.516	324.556	41%
<i>Acreedores por prestaciones de servicios</i>	335.447	348.659	13.212	4%
<i>Otras deudas con las administraciones públicas</i>	51.567	43.597	-7.970	-15%
<i>Anticipo de clientes</i>	25.985	19.995	-5.990	-23%
Pasivo corriente	1.297.629	1.595.447	297.818	23%
Total pasivo	88.510.777	89.046.015	535.238	1%

(*) Cifras auditadas correspondientes a un período de nueve meses

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

Las variaciones más significativas dentro del Patrimonio Neto se corresponden con la aplicación del resultado del ejercicio 2015 y al incremento del resultado consolidado del ejercicio a 30 de junio de 2016, proviniendo 1.293.000 de la reversión del deterioro contabilizado a diciembre de 2015 como consecuencia de la nueva valoración realizada a 30 de junio de 2016. (0,4M€ en Andrés Mellado 80, 0,7M€ en General Martínez Campos 17 y 0,2 M€ en Libertad 20).

Dentro del Pasivo no corriente, las variaciones se corresponden con:

1. Deudas con empresas vinculadas a largo plazo: Amortización de deuda por importe de 1.186.910€ en los primeros seis meses de 2015 y amortización de los gastos de obtención de dicha deuda.

2. Deudas a largo plazo (depósitos de arrendatarios): consecuencia del incremento de ocupación.

Respecto al Pasivo no corriente:

1. Deuda con empresas vinculadas a corto plazo: se corresponde con el pago de intereses devengados de la deuda.
2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar: la variación más significativa se encuentra en la partida de Proveedores, empresas vinculadas y se corresponde con la estimación de gastos de gestión de la matriz.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:

Euros	30.06.2015 (3 meses) (*)	30.06.2016 (6 meses) (**)
Operaciones Continuas		
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	860.037	2.239.115
<i>Otros gastos de explotación</i>	-592.589	-1.131.444
<i>Amortización del inmovilizado</i>	-234.911	-469.865
<i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</i>	0	1.293.000
<i>Exceso de provisiones</i>	800	950
Resultado de explotación	33.337	1.931.756
<i>Ingresos financieros</i>	598	822
<i>Gastos financieros</i>	-267.371	-558.112
Resultado financiero	-266.773	-557.290
Resultado antes de impuestos	-233.436	1.374.466
<i>Impuestos sobre beneficios</i>		
Resultado consolidado del ejercicio	-233.436	1.374.466

(*) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

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

Los periodos incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias no son comparables debido a que a junio de 2015 se incluyen tres meses y a junio de 2016 se incluyen 6 meses. No obstante lo anterior y si normalizamos ambos periodos, puede observarse que las diferencias están en el incremento del importe neto de la cifra de negocios, consecuencia del incremento de ocupación de los inmuebles, y una reducción en la cifra de gastos de explotación como consecuencia de una mejora en la gestión de los mismos así como de la reducción de viviendas a remodelar al encontrarse ya en explotación y alquiladas.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a septiembre de 2016:

Euros	30.09.2016 (9 meses) (*)
Operaciones Continuas	
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	3.364.003
<i>Otros gastos de explotación</i>	-1.689.198
<i>Amortización del inmovilizado</i>	-477.955
<i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</i>	1.066.174
<i>Exceso de provisiones</i>	10.465
Resultado de explotación	2.273.489
<i>Ingresos financieros</i>	1.277
<i>Gastos financieros</i>	-822.742
Resultado financiero	-821.464
Resultado antes de impuestos	1.452.025
<i>Impuestos sobre beneficios</i>	0
Resultado consolidado del ejercicio	1.452.025

(*) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de nueve meses

A 30 de Septiembre de 2016 la cuenta de pérdidas y ganancias continúa en línea con lo ocurrido a lo largo de los primeros seis meses del año y las previsiones indicadas en el punto 1.14 del presente documento, sin ningún hecho a destacar a parte de los ya mencionados para Junio 2016.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

A continuación se detalla la previsión o estimación de la cuenta de resultados consolidada de Al Breck para el 31 de diciembre de 2016 y el 31 diciembre de 2017:

Euros	31.12.2016	31.12.2017
Operaciones en curso		
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	4.443.970	4.528.168
<i>Otros gastos de explotación</i>	-2.309.961	-3.540.639
<i>Amortización del inmovilizado</i>	-939.701	-939.672
<i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</i>	1.293.000	
<i>Exceso de provisiones</i>	788.960	
Resultado de explotación	3.276.268	47.857
<i>Ingresos financieros</i>	1.644	
<i>Gastos financieros</i>	-1.111.906	-1.076.669
Resultado financiero	-1.110.262	-1.076.669
Resultado antes de impuestos	2.166.007	-1.028.813
<i>Impuestos sobre beneficios</i>		
Resultado consolidado del ejercicio	2.166.007	-1.028.813

Las asunciones que han sido utilizadas para la realización de las proyecciones están basadas en hechos históricos. Estas son principalmente:

Importe neto de la cifra de negocios:

A fecha del presente documento, los activos residenciales en cartera presentan un nivel de ocupación del 95% basándose en el número de unidades alquiladas respecto del total de unidades disponibles. Para la proyección de los ingresos de explotación, se ha considerado un nivel de ocupación del 91,5%, es decir, un 3,5% menos teniendo en cuenta la posible variación de rentas de los activos o desocupación de los inmuebles. A mitad del año 2016 se comenzó un plan para incrementar las rentas que a fecha del presente documento se ha traducido en un aumento del 9% de las rentas en 10 inmuebles. Se calcula que el 33% de los contratos de alquiler terminan o tienen que ser renovados en el próximo año. Como resultado, se ha considerado un aumento del 3% de las rentas anuales. Para la proyección financiera de 2017 se ha considerado un crecimiento compuesto de las rentas mensuales del 3%.

Otros gastos de explotación:

Como más significativo, podemos señalar además de una pequeña reducción en costes ordinarios de explotación como suministros y reparaciones dada la actual situación de ocupación de los inmuebles, las mayores modificaciones se darán en los relativos a la gestión de los inmuebles y remodelaciones:

Según contrato, la comisión de gestión de las propiedades se ha fijado en un 0,65% anual del valor bruto de los activos reflejado en la última tasación. Dicho contrato se firmó en julio de 2016 por lo que supondrá un coste estimado, basados en la última valoración de los activos de 422.621€ en 2016 y de 869.273€ en 2017.

Además, se han proyectado unos gastos de remodelaciones de los inmuebles de aproximadamente 1.150.000 euros. Las remodelaciones consisten en mejorar los activos para facilitar incrementos en las rentas y para reducir los gastos operativos del día a día.

Además, se incluyen los costes administrativos donde se reflejan los gastos relacionados con las auditorías, las valoraciones o los servicios para la salida al MAB que se estima en: 529.510 euros para 2016 (año del listing) y 318.094 € euros para 2017.

Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado:

No se ha registrado ninguna reversión del deterioro en 2017 debido a que no se puede saber cuál será la valoración futura de ese año. En contabilidad sigue habiendo una dotación de deterioro por valor de 2 millones de euros. Esta dotación puede que se reduzca si la siguiente tasación lo justifica, pero proyectar dicha reversión sería puramente una especulación.

Exceso de provisiones:

Los excesos de provisiones de 2016 son 788.960 euros, se corresponden con la reversión de los gastos relacionados con la comisión de gestión y los seguros a ser refacturados por empresas del grupo durante el 2014 y el 2015. Esto no es un ingreso recurrente y por ello no está presente en 2017 ni lo estará en los próximos años.

1.14.1. Que se ha preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, presentada por la Sociedad en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Compañía en las cuentas anuales correspondientes al citado ejercicio.

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Los factores que pueden afectar al cumplimiento de estas estimaciones se detallan en el apartado 1.23 del presente documento. Algunos de los más relevantes son:

- Nivel de ocupación
- Fluctuaciones en la demanda
- Riesgo de cobro de los alquileres mensuales y otros pagos
- Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las

perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 16 de noviembre de 2016 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En cuyo caso se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 18 a 24 de los Estatutos Sociales regulan el funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura

Conforme a lo previsto en el artículo 18.1.4º de los Estatutos Sociales, y en virtud de Decisión del Accionista Único de fecha 19 de octubre de 2016, cuya certificación se protocolizó en escritura de fecha 24 de octubre de 2016, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado por tres (3) consejeros.

Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Composición

A fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está formado por 3 miembros, sin que se hayan producido cambios en su composición desde el 19 de octubre de 2016:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento consejeros	Carácter
Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., representado por D. Robert Frehen	Presidente	19 de octubre de 2016	Dominical
Rialto Property Management Spain, S.L., representado por Dña. Lucía Arespachaga Fernández-Mazarambroz	Secretario	19 de octubre de 2016	Dominical
Rialto Capital Management Spain, S.L., representado por D. Juan Cueto	Consejero Delegado	19 de octubre de 2016	Ejecutivo

Con fecha 20 de octubre de 2016 por acuerdo adoptado por Consejo de Administración se distribuyeron los cargos nombrando como presidente del Consejo de Administración a la sociedad Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. y como secretario del mismo a la sociedad Rialto Property Management Spain S.L.

Asimismo, en la misma reunión del Consejo de Administración celebrado el 20 de octubre de 2016 se acordó delegar en el Consejero Rialto Capital Management Spain, S.L. todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables.

Con fecha 21 de noviembre de 2016, el Accionista Único aprobó la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital conforme a lo previsto en el artículo 230 de la misma Ley, en relación con los consejeros Rialto Property Management Spain, S.L., encargada de prestar servicios de gestión a la Sociedad, y Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., en relación con la financiación concedida a la Sociedad.

Duración del cargo

El artículo 19 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, igual para todos ellos, al término de los cuales pueden ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros asistentes a la reunión, salvo aquellos para los que la Ley o, en su caso, los Estatutos Sociales, exijan mayoría reforzada.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

- Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., representado por D. Robert Frehen:

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

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

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

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

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

- **Rialto Property Management Spain, S.L., representado por D. Lucía Arespachaga Fernández-Mazarambroz:**

Rialto Property Management Spain, S.L., es una sociedad española, constituida en noviembre de 2014 y participada al 100% por Rialto Capital Management Luxembourg S.à.r.l., que tiene por objeto social, entre otros, la intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley determinadas entidades o profesionales o la participación por si misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades.

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

Previamente estuvo trabajando durante 5 años en el Grupo Inverseguros (grupo empresarial integrado por 6 sociedades especializadas en distintos ámbitos financieros e inmobiliarios) dando soporte jurídico al grupo.

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

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

- **Rialto Capital Management Spain, S.L., representado por D. Juan Cueto:**

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

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

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

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

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, el cargo de administrador es gratuito.

A fecha del presente Documento Informativo, la sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Por tanto, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad no tiene personal propio tal y como se describe en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuada por Rialto Property Management sociedad cuyo accionista mayoritario (Rialto Capital Management Luxembourg S.à.r.l.) está vinculado al accionista único de la Sociedad.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A fecha del presente Documento Informativo, Al Breck cuenta con un accionista único, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l, cuyo accionista único a su vez es Rialto I S.C.S, y cuyo accionistas son Rialto S.C.S manager S.à.r.l con un 1% y Al Breck CI Partnership, LP con un 99%. Al Breck CI Partnership, LP es propietaria del 100% de Al Breck S.C.S Manager S.à.r.l.

El 100% de Al Breck CI Partnership, LP está en manos de los siguientes fondos de inversión privados (los “Fondos”) no relacionados entre sí, constituidos conforme a la normativa de los Estados Unidos:

- U.S. Private Equity Fund #1, con un 66,67% de Al Breck CI Partnership, LP; y
- U.S. Private Equity Fund #2 con el 33,33% restante en Al Breck CI Partnership, LP.

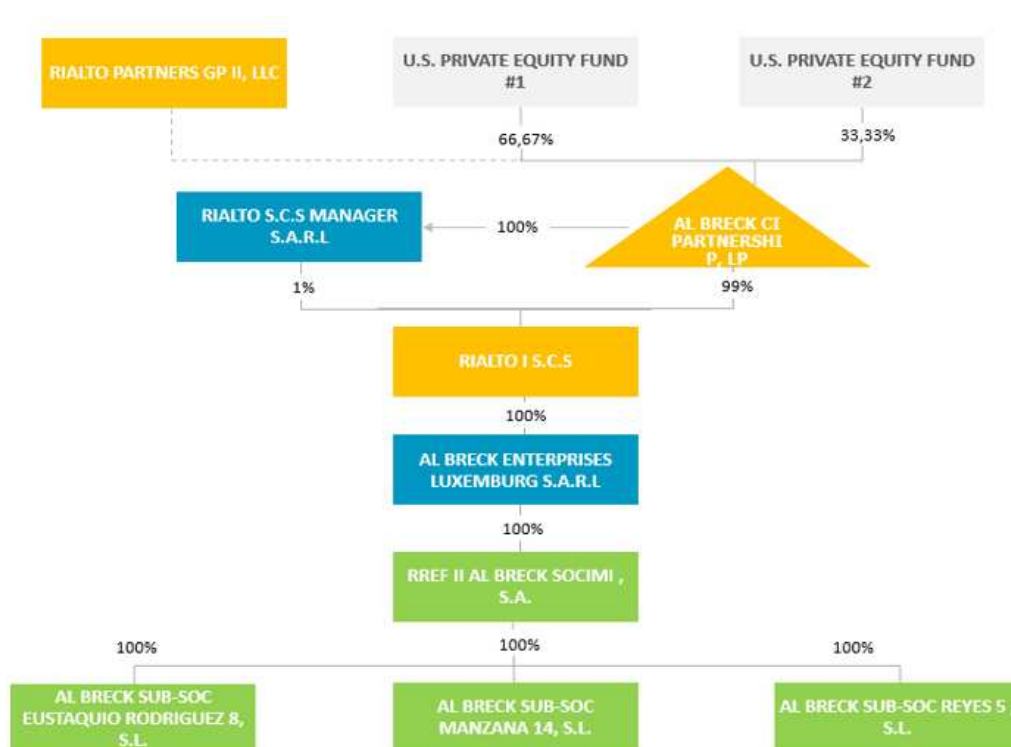
La gestión de Al Breck CI Partnership, LP se ha encomendado a Rialto Partners GP, LLC, que es a su vez el que gestiona el U.S Private Equity Fund #1. Rialto Partners GP, LLC, junto con sus filiales, son residentes en Delaware (Estados Unidos) y gestionan más de \$ 4 mil millones (más de € 3,54 mil millones) corresponden a Activos Regulados conforme a la normativa SEC (“*Securities and Exchange Commission*”).

Los Fondos han adquirido “limited partnership interest” en Al Breck CI Partnership, LP. A diferencia del “General Partner”, los titulares de “limited partnership interest” no asumen responsabilidades de gestión de los Fondos, no tienen capacidad de vincular u obligar a dichos Fondos, únicamente tienen derecho a la obtención de las rentas pasivas que correspondan a su participación y, con carácter general, su responsabilidad se limita a la inversión efectuada. Este régimen de participación determina que ningún co-inversor en los Fondos pueda ejercer un control directo o indirecto sobre

la Sociedad, con independencia de que su inversión pudiera llegar a representar un grado de participación indirecto en la Sociedad superior al 5%.

Los gestores de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l cuentan con amplios poderes legales. Dichos poderes no han sido revocados y han sido aprobados por el Consejo de Administración de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l de acuerdo con la Ley luxemburguesa, por lo tanto se considera que el control de la Compañía lo ejercen los gestores de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l.

A continuación se muestra un diagrama de flujo que indica la estructura accionarial actual entre Al Breck y los U.S. Private Equity Funds:



La estructura societaria existente, se corresponde con la habitual en operaciones en las que intervienen fondos de inversión, respondiendo la misma a motivos operativos y de gestión y eficiencia económica en aras de conseguir los objetivos perseguidos con la inversión.

Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l como accionista único de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 14/2016 para las SOCIMI (ver apartado 2.2).

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad)

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.4 del presente Documento Informativo, Al Breck se constituyó el 16 de septiembre de 2014.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros consolidados correspondientes al periodo que finaliza el 31 de marzo de 2015, el 31 de diciembre de 2015 y a 30 de junio de 2016:

€	31.03.15*	31.12.15**	30.06.16***
Ingresos	975.218	2.789.046	2.239.115
Fondos Propios	-	16.536.389	17.910.855
1% Ingresos	9.752	27.890	22.391
1% Fondos propios	-	165.364	179.108

*** Estados financieros intermedios (6 meses) sujetos a revisión limitada

** Ejercicio 9 meses

* Ejercicio de seis meses y 15 días

i. Operaciones vinculadas con los accionistas significativos

El detalle de las operaciones con vinculadas realizadas con los accionistas significativos durante los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2015, y el 31 de diciembre de 2015 así como en el ejercicio en curso a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Accionista único		
	31.03.15*	31.12.15**	30.06.16***
Recepción de servicios	-219.229	-569.731	-324.557
Intereses por financiación	-329.073	-807.741	-558.112

A 31 de diciembre de 2015 y a 30 de junio de 2016 no se había realizado todavía ningún pago por las operaciones de recepción de servicios con partes vinculadas. Dichas cantidades no van a ser finalmente facturadas por un cambio de criterio del accionista único.

Los intereses de financiación se corresponden con el coste asociado al préstamo del que hablamos a continuación que durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016 han ascendido a 558.112 euros en concepto de los costes directamente atribuibles al mismo.

El 10 de Diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Profit Participating Loans entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l por un importe máximo de 110 millones de euros. De dicho importe fueron dispuestos 71.494.866 euros en 2014 y amortizados 275.642 euros en 2015 y 1.186.910 en junio de 2016.

Los préstamos devengan un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto, siendo la duración del préstamo de 30 años. Todos los intereses acumulados durante los períodos acabados el 31 de marzo del año 2015, el 31 de diciembre el año 2015 y el 30 de junio de 2016 han sido como resultado únicamente del interés fijo de 1,5%. Ningún interés se debió a la participación en los beneficios del préstamo.

El importe pendiente a 30 junio de 2016 se corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo menos los costes de formalización de deudas asociados que a 30 de junio de 2016 ascendían a 1.311.241 euros, los cuales se presentan en los estados intermedios minorando la deuda de acuerdo con la normativa contable aplicable. (Ver cuadro en 1.13).

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos.

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no se ha realizado operaciones con administrativos y directivos.

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no se ha realizado operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional (PGC – NOFCAC) o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de pérdidas y ganancias, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.4 del presente Documento Informativo, Al Breck se constituyó el 16 de septiembre de 2014. Por este motivo, este apartado hace referencia a la información financiera consolidada de Al Breck para el periodo de 6 meses y 15 días finalizado el 31 de marzo de 2015 así como para el periodo de 9 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015. Dicha información ha sido extraída de las cuentas anuales consolidadas de dicha Sociedad y sus sociedades dependientes, a partir de sus registros contables. Las mencionadas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas por los administradores de Al Breck.

Las cuentas anuales se presentan de acuerdo a la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, y con lo dispuesto en la Orden Ministerial 1228/1994 por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, así como los desgloses de información en memoria en relación a la ley de SOCIMI, de 26 de octubre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, así como de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante cada ejercicio al que corresponden.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de Al Breck, junto con los correspondientes informes de auditoría de Deloitte para los ejercicios auditados que finalizan el 31 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, se incorporan como Anexos II y III al presente Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance consolidado de Al Breck así como la cuenta de resultados correspondientes al periodo de 6 meses y 15 días finalizado el 31 de marzo de 2015 y al periodo de 9 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Balance consolidado:

Activo

Euros	31.03.2015	31.12.2015	Variación	%
	(6,5 meses)	(9 meses)		
Inversiones inmobiliarias	90.836.058	86.537.385	-4.298.673	-5%
<i>Terrenos</i>	<i>58.178.550</i>	<i>58.074.626</i>	<i>-103.923</i>	<i>0%</i>
<i>Construcciones</i>	<i>31.666.192</i>	<i>27.695.721</i>	<i>-3.970.472</i>	<i>-13%</i>
<i>Derechos reales</i>	<i>991.316</i>	<i>767.038</i>	<i>-224.278</i>	<i>-23%</i>
Inversiones financieras a largo plazo	220.801	232.149	11.348	5%
<i>Otros activos financieros</i>	<i>220.801</i>	<i>232.149</i>	<i>11.348</i>	<i>5%</i>
Activo no corriente	91.056.859	86.769.534	-4.287.325	-5%
Existencias / Gastos pre-pagados	0	3.817	3.817	100%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	270.137	214.231	-55.906	-21%
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	<i>124.220</i>	<i>86.051</i>	<i>-38.169</i>	<i>-31%</i>
<i>Clientes, empresas vinculadas</i>	<i>72.702</i>	<i>68.027</i>	<i>-4.675</i>	<i>-6%</i>
<i>Deudores</i>	<i>72.953</i>	<i>59.615</i>	<i>-13.338</i>	<i>-18%</i>
<i>Otros créditos con las administraciones públicas</i>	<i>262</i>	<i>538</i>	<i>276</i>	<i>105%</i>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	869.928	1.523.194	653.266	75%
<i>Tesorería</i>	<i>869.928</i>	<i>1.523.194</i>	<i>653.266</i>	<i>75%</i>
Activo corriente	1.140.065	1.741.243	601.177	53%
Total Activo	92.196.924	88.510.777	-3.686.148	-4%

1. Inversiones inmobiliarias: El epígrafe inversiones inmobiliarias en el apartado Construcciones del balance consolidado refleja una variación negativa entre 31/03/2015 y 31/12/2015 de 3.970.472€. Dicha variación se produce como consecuencia de la amortización contabilizada durante dicho periodo: 426.927€, la liquidación de los gastos de adquisición producida durante dicho periodo que supuso una reducción de los mismos respecto a las previsiones efectuadas en la compra y el deterioro contabilizado como consecuencia de la valoración realizada a 30/11/2015. Este deterioro fue de 3.435.653€ y se registró en los siguientes activos: Libertad 20: 1,6M€; General Martínez Campos 17: 1,1 M€; Andrés Mellado: 0,7M€, correspondiendo con 12 contratos de alquiler de renta antigua.

Los principales movimientos del periodo han sido la amortización del ejercicio y el deterioro:

	Saldo 31.03.2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo 31.12.2015
Coste:				
Inversiones en terrenos	58.178.549	0	-103.923	58.074.626
Inversiones en construcciones	31.860.899	0	-56.913	31.803.986
Inversiones en derechos reales	1.083.726	2.548	0	1.086.274
Total coste	91.123.174	2.548	-160.836	90.964.886
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	-194.706	-477.906	0	-672.612
Inversiones en derechos reales	-92.410	-226.826	0	-319.236
Total amortización acumulada	-287.116	-704.732	0	-991.848
Deterioros en construcciones	0	-3.435.653	0	-3.435.653
Total inversiones inmobiliarias	90.836.058	-4.137.837	-160.836	86.537.385

2. Efectivo y otros equivalentes: En este epígrafe se recoge la caja, cuyo valor a 31 de diciembre de 2015 asciende a 1.523 miles de euros (870 miles de euros a 31 de marzo de 2015). Este nivel de caja viene dado por la acumulación de los ingresos por rentas y de no realizar repartos de dividendos. El saldo registrado es de libre disposición.

Patrimonio neto y pasivo consolidado:

Euros	31.03.2015 (6,5 meses)	31.12.2015 (9 meses)	Variación	%
Fondos propios	-457.830	16.536.389	16.994.219	-3.712%
Capital	60.000	5.060.000	5.000.000	8.333%
Prima de emisión	0	16.038.036	16.038.036	100%
Reservas de la sociedad dominante	-2.527	-467.121	-464.594	18.385%
Reservas de sociedades consolidadas	0	-50.709	-50.709	-100%
Resultado consolidado del ejercicio	-515.303	-4.043.817	-3.528.514	685%
Patrimonio Neto	-457.830	16.536.389	16.994.219	-3.712%
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	70.102.498	69.881.391	-221.107	0%
Deudas a largo plazo – Depósitos arrendatarios	595.780	795.368	199.588	34%
Otros pasivos financieros	595.780	795.368	199.588	34%
Pasivo no corriente	70.698.278	70.676.759	-21.519	0%
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	21.367.109	9.634	-21.357.475	-100%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	589.367	1.287.995	698.627	119%
Proveedores	131.713	86.036	-45.677	-35%
Proveedores, empresas vinculadas	190.072	788.960	598.887	315%
Acreedores por prestaciones de servicios	203.599	335.447	131.848	65%
Otras deudas con las administraciones públicas	38.880	51.567	12.687	33%
Anticipo de clientes	25.103	25.985	882	4%
Pasivo corriente	21.956.476	1.297.629	-20.658.848	-94%
Total pasivo	92.196.924	88.510.777	-3.686.148	-4%

1. Capital y prima de emisión: Con fecha 16 de septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000€ representado por 60.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000 acciones nominativas, ambos inclusive.

Al 31 de diciembre de 2015, el 100% de las acciones de la Sociedad pertenecen a Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. desde que las adquirió el 20 de noviembre de 2014.

El 24 de junio de 2015 el accionista único de la Sociedad dominante elevó a público el acuerdo de fecha 16 de abril de 2015 por el que aprobó realizar una ampliación de capital por importe de 21.038.036 euros mediante la compensación de crédito que el accionista único ostentaba frente a la Sociedad. El préstamo fue otorgado el 10 diciembre de 2014 por importe de 21.283.521€. Se acordó declarar el vencimiento anticipado de dicho préstamo cuyo valor a fecha de la ampliación era 21.038.036€.

El aumento de capital se realizó mediante la creación de 5.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 16.038.036€ (3,21€ por acción). Como consecuencia, el capital suscrito es de 5.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. El capital social está completamente suscrito y desembolsado a 31 de diciembre de 2015.

2. Deudas con empresas vinculadas a largo plazo: El 10 de diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Préstamos Participativos (“*Profit Participating Loans*”) entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxembourg s.à.r.l por un importe de hasta un máximo de 110 millones de euros. Los préstamos devengan un tipo de interés del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, siendo la duración del préstamo de 30 años. Los Préstamos Participativos minimizan el pago de intereses durante los periodos en los que la Compañía no genera los ingresos suficientes para la amortización de un tipo de interés fijo típico. Tener los pagos de los intereses y del capital ligados a los ingresos de la Compañía, permite a la Compañía disponer de más tiempo para la estabilización, la mejora y la reposición de los inmuebles adquiridos. Además, el interés y los pagos de capital pueden ser diferidos a elección del Consejo de Administración de la Sociedad. Basándonos en el plan de negocio actual, se estima que el interés variable se corresponde a un préstamo de interés fijo de 9,7% bajo condiciones de pago similares. Asimismo, el compromiso de los préstamos participativos es de 110 millones de euros, cantidad suficientemente grande para permitir a la Sociedad disponer de más capital, si lo necesita, para financiar déficit operativo o mejoras de capital.

La Compañía y sus filiales son los garantes de la deuda de la matriz con Sabadell que asciende a 78.931.849 €, incluyendo los intereses devengados hasta el 30 de septiembre de 2016. Como garantía, la Sociedad y sus sociedades filiales han proporcionado hipotecas sobre todas sus propiedades a favor de Sabadell. Ver la sección 1.6.1 (b) para más detalle de la deuda con Sabadell.

El importe pendiente de los Préstamos Participativos a 31 de diciembre de 2015 es:

Dispuesto en 2014	71.494.866
Costes de formalización	1.337.833
Amortizado en 2015	275.642
Total a 31.12.15	69.881.391

La deuda a largo plazo restante (795.368 € a 30 de junio de 2016)) representa los depósitos de los arrendatarios.

3. Deudas con empresas vinculadas a corto plazo: La reducción de 21.357.475 de euros se debe a la cancelación anticipada del préstamo de grupo para realizar la ampliación que acabamos de comentar en el punto anterior.

4. Proveedores, empresas vinculadas: El aumento de, en torno a 600 mil euros, se debe a los servicios proporcionados por Al Breck Enterprises Luxembourg s.à r.l que a 31 de diciembre de 2015 no había emitido ninguna factura.

Cuenta Pérdidas y Ganancias consolidado:

Euros	31.03.2015 (6,5 meses)	31.12.2015 (9 meses)
Operaciones Continuas		
Importe neto de la cifra de negocios	975.218	2.789.046
Otros gastos de explotación	-875.011	-1.831.046
Amortización de inmovilizado	-287.116	-704.732
Deterioro o resultado por enajenaciones de inmovilizado	0	-3.435.653
Deterioros	0	-3.435.653
Exceso de provisiones	12	0
Resultado de explotación	-186.897	-3.182.385
Ingresos financieros	667	843
Gastos financieros	-329.073	-862.275
Resultado financiero	-328.406	-861.432
Resultado antes de impuestos	-515.303	-4.043.817
Impuestos sobre beneficios	0	0
Resultado consolidado del ejercicio	-515.303	-4.043.817

1. Importe neto de la cifra de negocios: El grupo tiene establecido una propuesta integral de negocio que se corresponde en la actualidad únicamente con la actividad de arrendamiento de inmuebles situados en la comunidad de Madrid. Los periodos incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias no son comparables debido a que a marzo de 2015 se incluyen seis meses y medio y a diciembre de 2015 se incluyen nueve meses. No obstante, las diferencias son consecuencia del incremento de ocupación de los inmuebles desde marzo a diciembre de 2015.

2. Otros gastos de explotación: La partida más significativa se corresponde con los servicios profesionales independientes que a 31.12.15 recoge 533.870 euros, importe devengado por los servicios de Al Breck Property Management de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. y la provisión por gastos de auditoría principalmente. Otra de las partidas que se incluyen son los gastos de comunidad de los inmuebles que hacen un total de 393.823 euros.

3. Deterioro inmovilizado: Ver explicación en el apartado de inversiones inmobiliarias.

4. Gastos financieros: Se corresponde por un lado con la imputación a resultados según el tipo de interés efectivo de los gastos de la formalización del crédito comentado en puntos anteriores (54.534 euros) y los costes directamente atribuibles al mismo por importe de 807.741 euros que se corresponden solo con el tipo de interés fijo del 1,5% ya que en 2015 no ha tenido beneficios y por ello no se ha cumplido el requisito para aplicar un interés variable del 65% del beneficio neto.

1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al periodo de 6 meses y 15 días finalizado el 31 de marzo de 2015 y al periodo de 9 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 31 de agosto de 2015 y 16 de mayo 2016, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones al alcance.

Cabe destacar que en el informe de auditoría para el periodo que finaliza el 31 de marzo de 2015 se incluyó un párrafo de énfasis en el que se indicó que la Sociedad dominante fue constituida el 16 de septiembre de 2014 por lo que el grupo no presenta cifras comparativas. Adicionalmente, llaman la atención sobre la ampliación de capital con fecha 16 de abril de 2015 por un importe de 21.038.036 euros, mediante la compensación del crédito que el Accionista Único ostentaba frente a la Sociedad. Ninguna de las dos modifica la opinión de los auditores.

En el informe de auditoría para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2015 se incluyó un párrafo de énfasis en el que se indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la ley de SOCIMI, de 26 de octubre, así como que al 31 de diciembre se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. A este respecto, los Administradores Solidarios de la Sociedad dominante estiman que dicho requisito se cumplirá dentro del periodo de dos años que permite la ley, el cual finaliza el próximo 5 diciembre de 2016.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

Tal y como se establece en los artículos 26 bis a 27 bis de los Estatutos Sociales, las reglas especiales para la distribución de dividendos son las siguientes:

Derecho a la percepción de dividendos

Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el plazo que determine la Junta General de Accionistas que haya acordado la distribución del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los treinta (30) días de la fecha del acuerdo de la Junta General, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho plazo.

El Consejo de Administración podrá exigir, en los casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el art. 9.2 de la Ley 11/2009, una indemnización equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto

derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Obligatoriedad del reparto de dividendos

La Sociedad y las Sub-SOCIMI se encuentran obligadas a distribuir en forma de dividendos el beneficio obtenido en el ejercicio, en un importe igual, al menos, al importe mínimo de dividendos previsto en la Ley de SOCIMI, que se reproducen en el artículo 26 bis de los Estatutos Sociales, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. El pago del dividendo deberá hacerse efectivo dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio.

La Junta General, en el caso de la Sociedad, y el Accionista Único, en el caso de las Sub-SOCIMI, resolverán sobre la aplicación del resultado, de acuerdo con el balance aprobado, y con cargo a los beneficios del ejercicio o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal, y siempre que el valor del patrimonio neto no sea, o, a consecuencia del reparto, no resulte ser inferior al capital social, cumpliendo las disposiciones legales en defensa del capital social.

La obligación de distribuir dividendos descritos en este apartado sólo se activará en el supuesto de que la Sociedad registre beneficios.

La Sociedad queda sometida en todo caso al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación al MAB.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el

MAB. Dicha estructura y sistema de control quedan recogidos en el informe de procedimientos realizado el 9 de noviembre de 2016 por la Sociedad.

1.22. Declaración sobre la existencia del reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 16 de noviembre, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**").

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- la gestión y control de la información privilegiada;
- la comunicación de la información relevante;
- la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, en su caso, su grupo; y
- la realización de operaciones de autocartera.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Dicho Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Compañía (<http://www.albreck-socimi.com>).

1.23. Factores de riesgo

La inversión en Al Breck entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en este apartado, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Adicionalmente a los riesgos expuestos en este apartado, podría ocurrir que futuros riesgos, que actualmente no están siendo considerados como tal o son desconocidos, pudieran afectar de manera adversa al negocio de Al Breck.

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

i. *Riesgo de ejecución de la Hipoteca existente sobre la totalidad de los inmuebles de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento Informativo la totalidad de los inmuebles de la Sociedad, la cual está íntegramente participada por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., se encuentran hipotecados a favor del Banco de Sabadell, S.A. (“Sabadell”) a resultas de lo previsto en el contrato de financiación suscrito el 10 de diciembre 2014 (el “**Contrato de Financiación**”). En caso de que la Sociedad incumpliera con las obligaciones contractuales bajo dicho contrato de financiación, Sabadell podría ejecutar la hipoteca.

Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. analiza periódicamente posibles opciones que le permitan refinanciar el Contrato de Financiación en condiciones favorables. Estas opciones de refinanciación podrían consistir, entre otras opciones, en la extensión del principal pendiente de pago bajo el Contrato de Financiación o en la firma de un nuevo Contrato de Financiación con un nuevo acreedor. En cualquiera de estos casos, las opciones de refinanciación podrían llevar aparejadas la sustitución o extensión de las garantías hipotecarias que existen actualmente bajo el Contrato de Financiación.

ii. *Nivel de endeudamiento con Accionista Único*

La Compañía mantiene unos activos valorados en 110.524.249 € y tiene deudas pendientes por valor de 70.032.314 € a 30 de junio de 2016, lo que representa un loan to value del 63%. No existen garantías de que dichos activos se puedan vender en el momento necesario y por una cantidad suficiente para el servicio de dicha deuda. La deuda devenga intereses fijos, así como intereses variables basados en los resultados de la Compañía. El Consejo de Administración de la Sociedad determinará cuándo y en qué cantidad se pagarán el principal y los intereses devengados durante la vigencia del Contrato de Financiación. Cualquier interés devengado y no pagado se capitalizará anualmente al tipo de interés fijo (1,5%). La deuda descrita anteriormente es con la matriz de la Compañía, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., y vence en 2044.

iii. *Riesgo de posibles conflictos de intereses como consecuencia de la deuda con Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l.*

A fecha del presente documento, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. es titular del 100% del capital social de la Compañía y también es el prestamista de la deuda de la Compañía que asciende a 70.032.314 €. En dicho contrato de préstamo se establece que el Consejo de Administración de la Sociedad tiene derecho a determinar el momento y las cantidades a pagar tanto de intereses como de principal. Sin embargo, con el fin de permitir que la sociedad matriz cumpla con sus obligaciones de pago de la deuda con terceros, serán necesarios pagos periódicos tanto de intereses como de principal por parte de la Compañía a la sociedad matriz, que podrán reducir una parte o la totalidad de los beneficios futuros de la Compañía, como consecuencia del diferimiento de pagos de principal e intereses que pudiera ser acordado discrecionalmente conforme a los términos y condiciones previstas en la financiación otorgada por Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. a la Compañía.

iv. *Riesgo de ejecución de la garantía personal otorgada en favor del Sabadell*

La Compañía garantiza personalmente el pago de las obligaciones de Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l. bajo los tramos primero y tercero (“Facility A” y “Facility C”) del Contrato de Financiación (además de bajo el tramo segundo – “Facility B”, garantizado además con hipoteca de primer rango sobre los Activos de la SOCIMI). Por consiguiente, en caso de impago del “Facility A” o del “Facility C”, Sabadell podría ejecutar la garantía contra la Compañía, aun cuando el impago sea relativo a la financiación concedida para la adquisición de los Activos fuera de la SOCIMI (los cuales a su vez están hipotecados en garantía de las obligaciones de pago bajo el “Facility A”).

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

i. *Riesgo de cambios normativos*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

ii. *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los edificios que posee la Sociedad se encuentran distribuidos en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presenten esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- iii. *Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler*

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

- iv. *Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de venta de los mismos*

Podría no haber mercado para los inmuebles en el momento en el que la Compañía desee venderlos o podría verse obligada a vender para cumplir con los pagos de intereses y de capital pendiente de la deuda que mantiene con la matriz. Adicionalmente, para poder pagar la deuda, Al Breck podría necesitar vender los inmuebles a un precio desfavorable para los inversores.

- v. *Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y sus filiales. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que resultara negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

- vi. *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Igualmente, si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad se viera obligado a cesar temporal o definitivamente su actividad, por no disponer de los permisos necesarios para el ejercicio de la misma o por incumplimiento de las condiciones de los permisos, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- vii. *Riesgos derivados de la diversificación del número de clientes*

Los inmuebles se encuentran arrendados por un gran número de clientes. En caso de no renovación del contrato de alquiler, la Sociedad podría tener que reparar o renovar los inmuebles para atraer nuevos inquilinos y/o mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Dicho riesgo no afectaría de manera global ya que está muy diversificado.

- viii. *Riesgos derivados de la gestión de los activos y del conflicto de interés por su gestión por parte de una Sociedad ligada al accionista mayoritario*

Con fecha 10 de julio de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con Rialto Property Management Spain, S.L. (ver apartado 1.6.1 del presente documento) para la gestión de su patrimonio inmobiliario. En base a este contrato, toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas (o no comprendidas en el contrato de gestión) dependen en gran parte de Rialto Property Management Spain, S.L., con el control y supervisión por parte de la Compañía.

Dado que Rialto Property Management Spain, S.L. y el Accionista Único de la Sociedad, Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., son entidades vinculadas, en determinadas circunstancias podría manifestarse un conflicto entre los intereses de dicha entidad gestora, el Accionista Único y los intereses de otros accionistas.

- ix. *Riesgos de posibles conflictos de interés por influencia del accionista mayoritario*

A la fecha del presente Documento Informativo, el Accionista Único de la Sociedad es Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., que, en su condición de accionista mayoritario de la Sociedad, podría llevar a cabo actuaciones corporativas y de gestión que pudieran llegar a entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses del accionista mayoritario coincidan en el futuro con los intereses de otros accionistas.

- x. *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Tecnitasa ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o los costes de alquiler, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Tecnitasa, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

- xi. *Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Los consejeros de la Sociedad son Al Breck Enterprises Luxembourg, S.à.r.l., Rialto Property Management Spain, S.L. y Rialto Capital Management Spain, S.L. Dichas entidades, en cumplimiento de su objeto social, podrían llevar a cabo determinadas actividades que entren en conflicto con los intereses de potenciales accionistas en la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de estas entidades coincidan con los intereses de futuros accionistas de la Sociedad.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

i. El sector inmobiliario es un sector cíclico

El sector inmobiliario español es altamente competitivo y muy sensible al entorno económico-financiero y político existente en España. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

ii. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iii. Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de recesión del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años. Por otra parte se une el hecho de que la crisis crediticia está dificultando la obtención de financiación para la compra de activos inmobiliarios.

Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo. En el caso de necesitar liquidar activos, es probable que sea necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición.

iv. Sector altamente competitivo

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevos competidores. La elevada competencia en el sector podría dar lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles o a una disminución de los precios, como ha ocurrido en los últimos años. En los últimos años, la incorporación de nuevos actores en el sector como, por ejemplo, las entidades financieras impulsando ventas de activos inmobiliarios, está incrementando en mayor medida la competitividad del mismo.

Los competidores de Al Breck son tanto empresas nacionales, locales como empresas de ámbito internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. También son de su competencia los particulares que tengan inmuebles en sus mismas zonas. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, tal y como ha ocurrido durante los últimos años, afectando negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

v. *Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

vi. *Riesgos asociados a la valoración*

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso el tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

i. *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

ii. *Riesgo asociado a la evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

iii. *Riesgo de free-float limitado*

Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016 para las SOCIMI, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 398.149 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de (2.150.000 €) considerando el precio de referencia por acción de 5,40 euros. Dado que dichas acciones representan un 7,46 % del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

1.23.5. Riesgos fiscales

- i. Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad - aplicación del gravamen especial

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 2 de diciembre de 2014 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por el Accionista Único y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 5 de diciembre del mismo año, en consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Asimismo, la adquisición de viviendas (a título de propiedad o mediante la adquisición de los derechos de superficie sobre dichas viviendas) está bonificada al 95% a efectos del ITP-AJD. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- ii. Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

Conforme al criterio más reciente de la Dirección General de Tributos, a los efectos de determinar el cumplimiento del requisito de tributación mínima del 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Para este supuesto, los Estatutos Sociales contienen una obligación de indemnización por parte de los accionistas significativos a favor de la Sociedad, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. En concreto, de acuerdo con los artículos 9 y 27 bis de los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes incurridos por los dividendos distribuidos a los accionistas significativos que, como consecuencia de su situación

fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de accionistas significativos.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

iii. Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a todos sus ejercicios fiscales.

iv. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Además de estas consecuencias, la Compañía perdería el beneficio del 95% de crédito fiscal ITP-AJD y estaría obligado a devolver dicha cantidad, más los intereses y multas.

1.23.6. Otros Riesgos

i. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación ajena, lo que generaría costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad. Para más información sobre la posición financiera de la Sociedad y su política de dividendos, ver el apartado 1.19 del presente Documento Informativo.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

ii. Inestabilidad política en España

A fecha del presente Documento Informativo, se ha formado un gobierno en minoría lo que podría desestabilizar la legislatura convocando elecciones generales anticipadas, creando una inestabilidad política que podría traducirse en una ralentización de la recuperación económica.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para su incorporación

A fecha 19 de octubre de 2016, mediante decisión del Accionista Único, se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI). Dicha decisión ha sido confirmada por el Consejo de Administración en su reunión mantenida el 16 de noviembre de 2016.

En virtud de esta decisión, la Compañía se prevé quede registrada en el MAB y las acciones de la Compañía puestas a disposición del Proveedor de Liquidez se prevé coticen en el MAB, tal y como se prevé en la Sección 2.2.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Al Breck está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.333.887 euros, representado por 5.333.887 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El Consejo de Administración celebrado con fecha 16 de noviembre de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 5,40 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 28.802.989 euros.

Como ya se ha mencionado en el apartado 1.17 del presente documento, a fecha del presente Documento Informativo sólo hay un único accionista. El accionista único de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 370.371 acciones representativas del 6,94 % de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.000.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 5,40 euros por acción, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la Circular 14/2016 para las SOCIMI. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de SOCIMI, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que resulten de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

Derecho al dividendo

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.19.3 anterior.

Derecho de asistencia y voto

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 14 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales y en la convocatoria de la Junta General que se lleve a cabo.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Derecho de voto y representación

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión o suspensión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Derecho de información

Las acciones representativas del capital de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI

La transmisibilidad de las acciones queda regulada en el artículo 7 de los Estatutos Sociales de la siguiente manera:

Artículo 7º.- Transmisión de acciones.-

1. *Libre transmisión de las acciones: Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, sin que sea necesaria autorización previa por el órgano de*

administración ni la junta general. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2. *Transmisiones en caso de cambio de control - No obstante lo anterior, la persona (sea o no sea accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

Asimismo, el accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquiriente y las restantes circunstancias concurrentes, debe razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquiriente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquiriente supere el indicado porcentaje si el potencial adquiriente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones

El Accionista Único ha firmado un compromiso para no vender ni transmitir de ninguna forma sus acciones durante el año siguiente al inicio de la cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB (excepto en lo relativo a las acciones que se encuentran puestas a disposición del Proveedor de Liquidez).

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen, o el Consejo de Administración no tiene constancia de los mismos. El párrafo 2º del artículo 8 de los Estatutos Sociales dispone:

Los accionistas estarán igualmente obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a las comunicaciones descritas en este artículo de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB que resulte de aplicación en cada momento.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Segundo 1.7 de la Circular del MAB 14/2016, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., como único accionista (y administrador) de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no

realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB. De conformidad con el mencionado artículo Segundo 1.7, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 19 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la normativa del MAB para las SOCIMI.

La redacción de los Estatutos Sociales relativa a estos apartados es la siguiente para los siguientes aspectos:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 7 de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito literalmente en el apartado 2.4 anterior):

1. Libre transmisión de las acciones: Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, sin que sea necesaria autorización previa por el órgano de administración ni la junta general. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

2. Transmisiones en caso de cambio de control - No obstante lo anterior, la persona (sea o no sea accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, debe razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas en la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos Sociales.

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda respectivamente por encima o por debajo del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar, desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

[...]

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a las comunicaciones descritas en este artículo de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB que resulte de aplicación en cada momento.

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 8 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal, como ha quedado transcrita literalmente en el apartado 2.5 anterior, es la siguiente:

Los accionistas estarán igualmente obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad, de estar incorporada al MAB, dará publicidad a las comunicaciones descritas en este artículo de conformidad con lo dispuesto en la normativa del MAB que resulte de aplicación en cada momento.

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 10 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya transcripción literal es la siguiente:

“Artículo 10 - “Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el MAB, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el MAB que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del MAB.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

a) Clases de Junta General (artículo 12 de los Estatutos Sociales)

Las juntas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Es ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, 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 órgano de administración, o, en su caso, los liquidadores de la sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos.

En cuanto a la convocatoria de las juntas, generales o extraordinarias, a solicitud de uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, a la convocatoria judicial o a la convocatoria en casos especiales, se estará lo que disponen las normas aplicables.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, debiendo procederse en tal caso en la forma establecida por las normas que lo regulan.

b) Convocatoria de Junta General (artículo 13 de los Estatutos Sociales)

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 11 bis de la Ley. Cuando la sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e

inmediata, los documentos que han de ser sometidos a aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley.

Si la junta general, debidamente convocada, no se llegare a celebrar en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, esta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con, al menos diez días, de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Lo dispuesto en este artículo quedará sin efecto cuando una disposición legal exija requisitos distintos de convocatoria para juntas que deban tratar de asuntos determinados en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

c) **Derecho de asistencia a las Juntas (artículo 14 de los Estatutos Sociales)**

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista correspondiente. Para ello, la Sociedad propondrá aquellos medios tecnológicos que garanticen suficientemente la identidad de los accionistas. En todo caso, el órgano de administración establecerá en la convocatoria de la junta los medios disponibles y describirá los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercerlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

d) Constitución y quórum de la Junta General (artículo 14 de los Estatutos Sociales)

La junta general quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

e) Lugar de celebración de las Juntas. Mesa de la Junta General. Forma de deliberar y adoptar acuerdos (artículo 16 de los Estatutos Sociales)

Las juntas generales se celebrarán en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio y si en la convocatoria no figurase el lugar de su celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

Actuará como Presidente, según la naturaleza del órgano de administración, el Administrador único, el Presidente del Consejo de Administración o en ausencia de éste el Vicepresidente, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más antiguo de la sociedad, o el de mayor edad si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.

Actuará como Secretario, según la naturaleza del órgano de administración, el socio que la propia Junta acuerde en caso de Administrador único, el Secretario del Consejo de Administración o en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere, el Administrador solidario o mancomunado más moderno de la sociedad, o el más joven si hubiesen sido nombrados al mismo tiempo, y en ausencia de ellos, para todos los supuestos, el socio que la propia Junta acuerde.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría ordinaria de los votos de los accionistas presentes o representados, salvo disposición legal en contrario. Sin embargo para la adopción de los acuerdos sobre materias reseñadas específicamente en el párrafo segundo del artículo anterior, será necesario el voto favorable de dos tercios del capital presente o representado en la junta, cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En todo lo demás, verificación de asistentes, votación y derecho de información del accionista se estará a lo establecido en la Ley.

- f) *Actas y certificaciones de las reuniones de la Junta General (artículo 17 de los Estatutos Sociales)*

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la junta se incluirá necesariamente en el acta.

El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

Las certificaciones de las actas serán expedidas, según la naturaleza del órgano de administración, por el Administrador único, por el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el Vicesecretario, con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, por cualquiera de los Administradores solidarios o por dos cualquiera de los Administradores mancomunados.

La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrá realizarse por el miembro del Consejo de Administración sin necesidad de delegación expresa.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 16 de noviembre de 2016, Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., el Accionista único de la Sociedad, ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (“Circular 7/2010”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 27.778 acciones de la Sociedad (equivalentes a un valor estimado de mercado de 150.000 euros a un precio de referencia de 5,40 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l., no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el accionista único de la Sociedad (Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l.) ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 370.371 acciones de 5,40 euros por acción con valor estimado de mercado de 2.000.000 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

Consecuentemente, el accionista único ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 398.149 acciones de Al Breck representativas del 7,46 % de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 5,40 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 14/2016.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 26 de abril de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente

En relación con el proceso de incorporación de la Compañía al MAB, resaltar que el Grupo Renta 4 ha actuado como Asesor Registrado de la Sociedad, no habiendo prestado asesoramientos adicionales.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Grant Thornton Advisory, S.L.P. ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2016. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

Técnicos en Tasación, S.A. ha emitido un informe de valoración con fecha 30 junio de 2016 de los activos propiedad de la sociedad. Un resumen de dicho informe se adjunta en el anexo VI del presente documento.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Al Breck en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Dentons Europe Abogados, S.L.U. con N.I.F. B-83062158 y domicilio en el Paseo de la Castellana 53 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal. Adicionalmente ha emitido un informe de due diligence legal sobre los aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a la Sociedad y sus filiales.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el
régimen de SOCIMI**

		Registro General de la AEAT	
		RGTO DEL ESP. MADRID	
CORNWALL INVEST SA			
Nº registro:		RGE / 04255677 / 2014	
Fecha:	05/12/2014	Hora:	09:16

**A LA DEPENDENCIA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

**Asunto: Comunicación de opción por tributación al amparo del régimen especial de
las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
(SOCIMI)**

Dña. Belén Garrigues Calderón mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (“DNI”) número 02541429-K, en nombre y representación de **CORNWALL INVEST, S.A.**, (“Cornwall” o la “Sociedad”) con Número de Identificación Fiscal (“NIF”) A-87100186, y domicilio fiscal en la calle Ayala 66, Madrid, 28001, en su condición de representante, tal y como se acredita mediante la escritura de constitución de la Sociedad que se acompaña como **Documento nº 1**, comparece, y como mejor proceda en Derecho,

COMUNICA

PRIMERO.- Que, en virtud de las facultades que me han sido otorgadas, me encuentro capacitado para la tramitación de la presente comunicación en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de la escritura de constitución de la Sociedad, otorgada el 16 de septiembre de 2014, ante el Notario D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 2.982 de su protocolo, tal y como se deduce de la copia de la escritura adjunta a este escrito.

SEGUNDO.- Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley 11/2009”), formalizamos la presente comunicación en la Delegación Especial de Madrid correspondiente a nuestro domicilio social, con los siguientes datos:

- a) Mediante el presente escrito y en los términos recogidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, CORNWALL INVEST, S.A., sociedad constituida en fecha 16 de septiembre de 2014, mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario de Madrid Francisco Javier Piera Rodríguez con el número de protocolo 2.982, procede a comunicar a la Administración tributaria que el accionista único de la sociedad, en fecha 2 de diciembre de 2014 tomó la decisión de optar por la aplicación, en el Impuesto sobre Sociedades de la entidad CORNWALL INVEST, S.A., del **Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario** para los ejercicios iniciados a partir del momento de su constitución.

A tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Copia de la escritura de constitución de la sociedad (que ya consta adjunta a este escrito como Documento nº 1).
- Certificación del acuerdo de opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, adoptada por el Socio Único de la Sociedad, como **Documento nº 2**.

TERCERO.- Que, a la vista de lo expuesto, y aun no reuniendo la totalidad de los requisitos exigidos para la aplicación del Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, si bien se dará cumplimiento de los mismos dentro del periodo de dos años establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, mediante el presente se comunica a esa Administración la opción por la tributación al amparo del Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos desde el 16 de septiembre de 2014.

En virtud de todo lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado este escrito junto con todos los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y, en su virtud, se tenga por comunicada en tiempo y forma la opción por la tributación en el Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009 de la mercantil CORNWALL INVEST, S.A., con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 16 de septiembre de 2014.

En Madrid, a 03 diciembre de 2014.



Fdo. Belén Garrigues Calderón

**ANEXO II Cuentas Anuales individuales y consolidadas e informe del auditor para
el ejercicio que finalizó el 31 de marzo de 2015**

**RREF II Al Breck SOCIMI,
S.A.U. anteriormente
denominada Cornwall Invest,
S.A. (Sociedad Unipersonal) y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
Ejercicio de 6 meses y 15 días terminado
el 31 de marzo de 2015 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. anteriormente denominada Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. anteriormente denominada Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de marzo de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de seis meses y quince días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores solidarios en relación con las cuentas anuales consolidadas.

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. anteriormente denominada Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes a 31 de marzo de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de seis meses y quince días terminado en dicha fecha, conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1 de la memoria consolidada adjunta en la que se indica, que la Sociedad Dominante fue constituida el 16 de septiembre de 2014 por lo que el Grupo no presenta cifras comparativas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 15 de la memoria consolidada adjunta en la que se indica, que con fecha 16 de abril de 2015 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital por importe de 21.038.036 euros, mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostentaba frente a la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015 contiene las explicaciones que los administradores solidarios de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. anteriormente denominada Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. anteriormente denominada Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes.

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



Antonio Rueda

31 de agosto de 2015

CORNWALL INVEST, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión correspondientes al periodo de seis meses
y 15 días terminado el 31 de Marzo de 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Liat Fl'.

CORNWALL INVEST S.A. y Sociedades Dependientes

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2015 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/03/2015	PASIVO	Notas de la Memoria	31/03/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones inmobiliarias-			FONDOS PROPIOS-	9	(457.830)
Terrenos	6	91.056.859	Capital		(457.830)
Construcciones		90.836.058	Reservas		60.000
Derechos Reales		58.178.550	Resultado Consolidado del ejercicio		(2.527)
Inversiones financieras a largo plazo-		31.666.192	PASIVO NO CORRIENTE		(515.303)
Otros activos financieros	10	991.316	Deudas a largo plazo		70.698.278
		220.801	Otros pasivos financieros	10	70.698.278
		220.801	Deudas con empresas del grupo y asociadas		595.780
					70.102.498
ACTIVO CORRIENTE		1.140.065	PASIVO CORRIENTE		21.966.476
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	12	270.137	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	21.367.109
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		124.220	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	12	589.367
Deudores varios	14,2	72.953	Proveedores		131.713
Deudores empresas del grupo	11	72.702	Acreeedores varios		393.671
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	262	Anticipos de clientes		25.103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		869.928	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	38.880
Tesorería		869.928	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		92.196.924
TOTAL ACTIVO		92.196.924			

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de marzo de 2015.

CORNWALL INVEST S.A. y Sociedades Dependientes

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE
6 MESES Y 15 DÍAS TERMINADO A 31 DE MARZO DE 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/03/2015
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	975.218
Otros gastos de explotación	12.2	(875.011)
Amortización del inmovilizado	6	(287.116)
Exceso de provisiones		12
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(186.897)
Ingresos financieros	12.3	667
Gastos financieros	12.3	(329.073)
RESULTADO FINANCIERO		(328.406)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(515.303)
Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(515.303)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de seis meses y quince días terminado el 31 de marzo de 2015.



CORNWALL INVEST S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 6 MESES Y 15 DÍAS TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015. (Euros)

	Nota	Ejercicio 31/03/2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		91.043
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(515.303)
Ajustes al resultado:		287.116
- Amortización del inmovilizado	6	287.116
Cambios en el capital corriente		319.230
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	(270.137)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10	589.367
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(91.343.975)
Pagos por inversiones		(91.343.975)
- Inmuebles	6	(91.123.174)
- Otros activos financieros	10	(220.801)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		92.122.860
Deuda con empresas del grupo		91.469.607
Otros pasivos financieros		595.780
Constitución de la Sociedad Dominante		57.473
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		869.928
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	869.928

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidados correspondiente al ejercicio de seis meses y quince días terminado el 31 de Marzo de 2015.

CORNWALL INVEST S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO A 31/03/2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 31/03/2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(515.303)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(515.303)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIAL AJUSTADO DEL EJERCICIO 2014/2015						
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(515.303)	-	(515.303)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
Constitución de la Sociedad	60.000	(2.527)	-	-	-	57.473
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	60.000	(2.527)	-	(515.303)	-	(457.830)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio de seis meses y quince días terminado el 31 de Marzo 2015

CORNWALL INVEST, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio de 6 meses y 15 días terminado
el 31 de Marzo de 2015

1. Actividad de la Empresa

Cornwall Invest, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario. La Sociedad Dominante del Grupo es Cornwall Invest, S.A., sociedad constituida en Madrid con fecha 16 de Septiembre de 2014. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, Pº de la Castellana nº 53, planta 8ª.

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

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

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

Adicionalmente 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 de sociedades dentro del Grupo Al Breck, cuya Sociedad Dominante última es Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante del Grupo Cornwall Invest, S.A.U. no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por razón de tamaño. De todos modos la Sociedad ha decidido presentar voluntariamente las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010. Con fecha 10 de diciembre de 2014 las Sociedades adquirieron a Segurfondo Inversión F.I.I. (en liquidación) varios inmuebles descritos en la nota 5 de esta memoria consolidada por importe de 91.123.174 euros.

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



Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014, se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante 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 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 el resultado consolidado del grupo al que pertenece según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

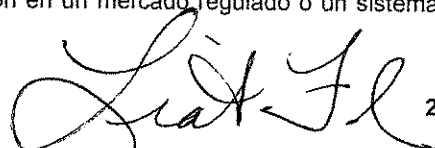
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

4. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación



2

5. Finalmente, la SOCIMI tienen como obligación la distribución del 80% del beneficio como reparto de dividendos (véase Nota 4).

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.

A 31 de Marzo de 2015 la Sociedad Dominante se encuentra pendiente de cumplir con los requisitos de cotización de sus acciones y capital social mínimo, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirá dicho requisito en el periodo de dos años que permite la ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. Sociedades dependientes

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en el siguiente grupo:

2.1 Sociedades dependientes

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 el Anexo I se detallan las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante, finalizado el 31 de marzo de 2015.

2.2 Variaciones en el perímetro

Las principales variaciones en el perímetro de consolidación producidas durante el ejercicio han sido las siguientes:

Con fecha 16 de Septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante 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.

Con fecha 18 de Septiembre de 2014 se constituyó la sociedad Blackburn, S.L.U con un capital social de 3.000 euros, dividido en tres mil participaciones sociales, numeradas correlativamente a partir de la unidad, de un euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Liat Il", followed by a small superscript "3".

Con fecha 18 de Septiembre de 2014 se constituyó la sociedad Pinesdale, S.L.U. con un capital social es de 3.000 euros, dividido en tres mil participaciones sociales, numeradas correlativamente a partir de la unidad, de un euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Con fecha 3 de Octubre de 2014 se constituyó la sociedad Kelvington, S.L.U. con un capital social es de 3.000 euros, dividido en tres mil participaciones sociales, numeradas correlativamente a partir de la unidad, de un euro de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

Al cierre del ejercicio el 100% de las acciones de todas las sociedades pertenecen a Cornwall Invest, S.A tras su adquisición el pasado 28 de Noviembre de 2014.

El perímetro de consolidación del Grupo al 31 de marzo de 2015, así como el método de consolidación aplicado se detalla a continuación:

	Domicilio	Fecha de entrada en el Grupo	% Participa. Directo	Método de consolidación
Blackburg, S.L.U.	España	2014	100%	Global
Pinesdale, S.L.U.	España	2014	100%	Global
Kelvington, S.L.U.	España	2014	100%	Global

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas, principios de consolidación y otra información

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores solidarios 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.



4

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, 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 Solidarios de Cornwall Invest, S.A.U en su reunión de fecha 30 de junio de 2015, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin alguna modificación.

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 solidarios 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 evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.2 y 5.4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 5.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, 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

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, estas cuentas anuales consolidadas se consideran cuentas anuales iniciales, por este motivo no se reflejan las cifras comparativas con ejercicios anteriores.

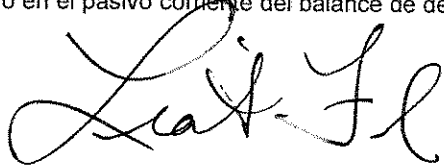
3.6 Agrupación de partidas

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 Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación, las cuales tienen su reflejo en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante, de tal forma que los fondos propios son negativos por importe de 458 miles de euros, no encontrándose, en causa de disolución dado que cuenta con un préstamo participativo concedido por el Socio Único que computa como Patrimonio Neto a efectos mercantiles (véase Nota 10).

Asimismo, el Grupo presenta al 31 de marzo de 2015 un fondo de maniobra negativo por importe de 20.816 miles de euros como consecuencia, principalmente, del registro en el pasivo corriente del balance de deudas



con el Socio Único, Al Breck Enterprises Luxemburg S.á.r.l. por importe de 21.367 miles de euros (véase Nota 10.3).

Como se indica en la Nota 15, con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha llevado a cabo una ampliación de capital por compensación de créditos de dicho préstamo, por lo que se ha solventado la situación patrimonial y financiera.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que los flujos de tesorería generados por las operaciones y el mantenimiento del apoyo financiero de su socio permitirán al Grupo restituir su situación patrimonial y renegociar el vencimiento de las deudas corrientes lo que le permitirá obtener resultados positivos en el medio plazo.

4. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados de la Sociedad Dominante del ejercicio de seis meses y quince días que finaliza el 31 de Marzo de 2015, formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante, pendiente de la aprobación del Socio Único, es la aplicación de las pérdidas del ejercicio que ascienden a 464.594 euros a Resultados de ejercicios anteriores. Los Administradores Solidarios estiman que la pérdida generada en este ejercicio será compensada con los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

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

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

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

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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.



6

El Grupo diferencia el coste de los terrenos y de las construcciones, en función del reparto realizado por un tercero independiente en su tasación.

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 consolidadas del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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

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

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

5.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor 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.

Para el Derecho Real del epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Derechos reales", el Grupo efectúa una dotación anual a un fondo de reversión, en concepto de amortización del derecho de superficie propiedad de la Sociedad sobre el inmueble de la calle Cristóbal Colón, 27, con vencimiento en agosto de 2018.

Dado que los activos se han adquirido en diciembre de 2014, no se han identificado indicios de deterioro.

5.3 Arrendamientos

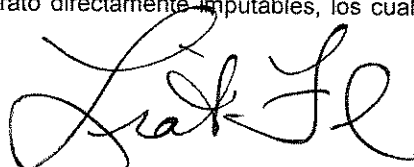
Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos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

Al 31 de Marzo de 2015, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se



reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) 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) 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 vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

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.

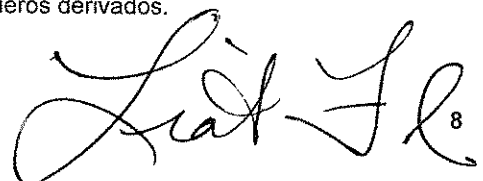
Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, el Grupo viene obligado a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Liat IL' with a small superscript '8' at the end.

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.

5.6 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 impositivas 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 impositivas, 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.

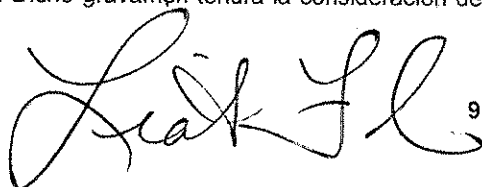
En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidado 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 el Grupo comunicó 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 impositivas 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. J. L.', followed by a small superscripted number '9'.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014/2015 y 2015/2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, las sociedades que forman el Grupo no cumplan 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 que forman el Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

5.7 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 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.

5.8 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

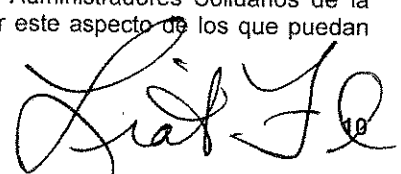
5.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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.

5.10 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 Solidarios de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.



5.11 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.

6. Inversiones inmobiliarias

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

	Saldo a 16/09/2014	Adiciones o Dotaciones	Saldo 31/03/2015
Coste:			
Inversiones en terrenos	-	58.178.550	58.178.550
Inversiones en construcciones	-	31.860.898	31.860.898
Inversiones en derechos reales	-	1.083.726	1.083.726
Total coste	-	91.123.174	91.123.174
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	-	194.706	194.706
Inversiones en derechos reales	-	92.410	92.410
Total Amortización acumulada	-	287.116	287.116
Total inversiones inmobiliarias	-	90.836.058	90.836.058

El Grupo es propietario de los inmuebles que se detallan en el Anexo 1, todos ellos localizados en la Comunidad de Madrid. El paquete de inmuebles está formado por 231 viviendas, 109 trasteros, 215 plazas de garaje, 2 oficinas y 13 locales situados en distintos puntos de Madrid y Alcobendas. El Derecho real está constituido sobre 62 viviendas con sus correspondientes plazas de garaje en Torrejón de Ardoz.

Al cierre del ejercicio no existían elementos totalmente amortizados.

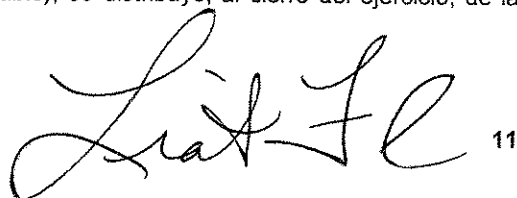
Estos activos están afectos como garantía hipotecaria al préstamo concedido por Banco Sabadell a Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l que tiene un vencimiento en 2044.

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

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 Marzo de 2015 los Administradores Solidarios 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.

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

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



11

	Metros cuadrados 31/03/2015	Ocupación 31/03/2015
Vivienda	31.327	66%
Plaza de Garaje	6.238	58%
Trastero	701	64%
Derecho Real	7.120	100%
Local	1.968	55%
Oficina	485	38%
	47.839	69%

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 975.218 euros (véase Nota 12), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 875.011 euros.

7. Arrendamientos

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

Arrendamientos Operativos	
Cuotas Mínimas	31/03/2015
Menos de un año	3.030.108
Entre uno y cinco años	4.905.617
Más de cinco años	545.415
Total	8.481.140

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

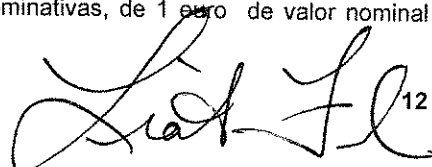
8. Tesorería

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

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

Con fecha 16 de Septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social es de sesenta mil euros (60.000€), representado por 60.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal



cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive; se representarán mediante títulos que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todos los requisitos legales y la firma de un administrador. El capital social está completamente suscrito y desembolsado a 31 de Marzo de 2015.

Al cierre del ejercicio el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante pertenecen a Al Breck Entreprises Luxembourg S.à.r.l. que las adquirió el pasado 20 de Noviembre de 2014.

9.2 Reserva legal

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

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

Al 31 de Marzo de 2015, la reserva legal no estaba dotada al haberse constituido la Sociedad Dominante en el presente ejercicio.

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

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

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo	
	Deudas con Empresas del Grupo	Total
Débitos y partidas a pagar	70.102.498	70.102.498
Otros pasivos financieros	595.780	595.780
Total	70.698.278	70.698.278

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

	Vto. 2044	Total
Otros pasivos financieros	71.494.868	71.494.868
Total	71.494.868	71.494.868

El 10 de diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Profit Participating Loans entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxemburg S.à.r.l. por un importe total de hasta una máximo de 110 millones de euros. De dicho importe, han sido dispuestos en el ejercicio 71.494.868 euros. Los préstamos devenga un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagaderos anualmente. La duración del préstamo es de 30 años.

El importe pendiente al 31 de Marzo de 2015 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas (70.102.498 euros), las cuales minoran la deuda y

son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que el Grupo tenía pendiente de amortizar a 31 de Marzo de 2015 son 1.392.370 euros, que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 329.073 euros, que han sido registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta.

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

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

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

- a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas.
- 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 así como el apoyo financiero de su accionista único.

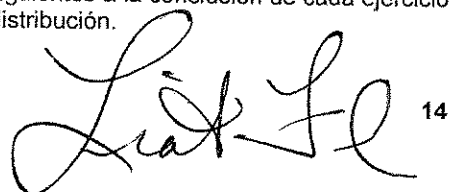
El Grupo estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio 2015/2016. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

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

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

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

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



14

10.3 Pasivos financieros a corto plazo

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

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo	
	Deudas con Entidades del Grupo	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	21.038.037	21.038.037
Intereses Deudas a l/p	329.072	329.072
Total	21.367.109	21.367.109

El 10 de Diciembre de 2014 se formalizó un préstamo con el Socio Único Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. por un importe de 21.283.521 euros, parte del cual fue amortizado el pasado diciembre de 2014. El saldo pendiente de este préstamo es a 31 de Marzo de 2015 de 21.038.037 euros a un tipo de interés fijo del 0% anual y vencimiento a un año.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos Realizados y Pendientes de Pago a 31.03.2015	
	Euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	225.625	92%
Resto	20.699	8%
Total pagos del ejercicio	246.324	100
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (euros)	12.034	

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance consolidado de situación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la Ley 11/2013 de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días en el ejercicio anual terminado el 31 de Marzo de 2015, salvo en el caso de que por contrato se hubiera fijado un plazo de pago superior, que en ningún caso será superior a 60 días.



15

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	135	11.882
Por IVA	127	26.998
TOTAL	262	38.880

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable antes de impuestos			-515.303
Diferencias permanentes	-	2.527	2.527
Diferencias temporales			
- Con origen en el ejercicio	58.412	-	58.412
- Con origen en ejercicio anteriores	-	-	-
Base Imponible (Resultado Fiscal)			-459.418

La Sociedad Dominante, en el ejercicio 2014 no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

11.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015, es la siguiente (en euros):



Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(515.303)
Base imponible fiscal	(459.418)
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio de 6 meses y 15 días se desglosa por actividad como sigue:

	31/03/2015
Ingresos por alquileres (ventas)	975.218
Total	975.218

El total de ingresos por alquileres proviene del arrendamiento de los inmuebles adquiridos el pasado 10 de diciembre de 2014 en la Comunidad de Madrid.

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 31 de Marzo de 2015:



	31/03/2015
Reparaciones y Conservación	(251.390)
Gastos de Comunidad	(157.001)
Servicios de Profesionales independientes	(355.826)
Primas de Seguros	(10.173)
Suministros	(21.385)
Servicios Bancarios y similares	(224)
Tributos	(79.012)
Total	(875.011)

Servicios profesionales independientes recoge el importe devengado por los servicios de Property Management de Al Breck Enterprises Luxemburg S.á.r.l, 219.290 euros y la provisión por gastos de auditoría de 48.300 euros.

12.3 Ingresos y gastos financieros

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

	31/03/2015	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	667	329.073

13. Otra información

13.1 Personal

El Grupo durante el ejercicio de 6 meses y 15 días terminado el 31 de marzo de 2015 no ha tenido trabajadores.

13.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

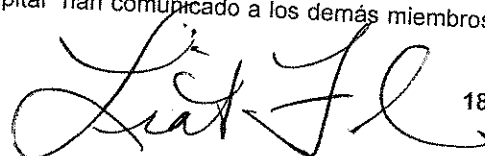
Durante el ejercicio la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a su Órgano de Administración. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dicho Órgano de Administración.

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

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

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 Solidarios de la Sociedad Dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros



de los Administradores solidarios situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

Al cierre del ejercicio, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante no han mantenido participaciones en el capital de sociedades ajenas al Grupo con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad Dominante.

13.3 Honorarios de auditoría

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

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
	Ejercicio
Servicios de Auditoría	48.300
Total Servicios	48.300

No se han devengado gastos por otros servicios.

13.4 Garantías

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

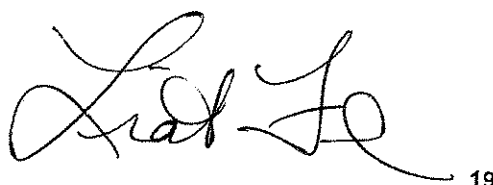
14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el ejercicio de 6 meses y 15 días terminado el 31 de marzo de 2015 es el siguiente:

	31/03/2015
	Entidad Dominante
Recepción de servicios	(219.229)
Intereses devengados de financiación concedida por Al Breck Luxembourg Properties (Nota 10.1)	(329.073)

A 31 de marzo de 2015 no se ha realizado ningún pago por las operaciones con partes vinculadas ni por los intereses devengados de financiación concedida.



14.2 Saldos con vinculadas

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

	31/03/2015
	Entidad Dominante
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	72.702
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 10.1)	70.102.498
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 10.3)	21.367.109

15. Hechos posteriores

El 24 de junio de 2015 el Socio Único de la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo de fecha 16 de Abril de 2015 por el que aprobó realizar un aumento de capital por importe de 21.038.036 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad.

El aumento de capital se ha realizado mediante la creación de 5.000.0000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16.038.036 euros.

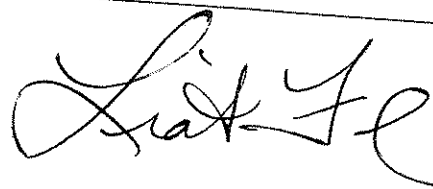
Con posterioridad al cierre del ejercicio, y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ningún otro hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria consolidada, que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas.



Anexo

Información relativa a Cornwall Invest, S.A. y Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2014/2015
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 • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	10 de Diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No ha habido
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmuebles en la Comunidad de Madrid por importe de 90.836.058 euros (Véase Nota 5) (Véase detalle Página siguiente)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

 21

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Garaje	Zona Deportiva
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	7	-	18	-	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
Bocanegi 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	1	-
Elfo 4	Madrid	10/12/2014	1	-	-	2	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	-
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	1	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	2	-
General Mtnz. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	-	9	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	10	-	-
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	-	6	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	5	-	-
Simón Gª de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	49	-
Marqués Alonso Mtnz. 2	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	4	-
Plaza España 3	Madrid	10/12/2014	1	-	-	4	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Pio XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	-	-
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	4	-
Pº Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	11	1	-	-	-	-
Villalar 7	Madrid	10/12/2014	6	-	-	11	11	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	1	-	-	6	6	-
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	4	-	1	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	4	-
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	-	6	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	6	-	-	7	7	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	6	1	-	-	-	-
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	27	-	-	6	-	-
Soto Park 1	Madrid	10/12/2014	13	-	-	27	27	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	17	-	-	13	26	-
Pº Alcobendas 14	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	-	-
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	-	-
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014	62	-	-	-	8	-
Manzana 14	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	-	-
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	16	-	-	-	18	-
			13	2	-	-	31	-
			294	13	1	109	216	4

Luís Fe

Cornwall Invest S.A. y Sociedades Dependientes que integran, junto con la Sociedad el Grupo Cornwall Invest (Consolidado)

Informe de Gestión Consolidado para el ejercicio terminado el 31/03/2015

1. Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante

Cornwall Invest S.A. es la empresa cabecera del Grupo Cornwall Invest, poseyendo el 100% del capital social de las empresas que lo componen:

- Blackburn S.L. Sociedad Unipersonal (participación directa)
- Kelvington S.L. Sociedad Unipersonal (participación directa)
- Pinesdale S.L. Sociedad Unipersonal (participación directa)

La Sociedad Cornwall Invest S.A. Sociedad Unipersonal fue constituida el pasado 16 de Septiembre de 2014 con un capital social de 60.000€.

La Sociedad Blackburn S.L.. Sociedad Unipersonal fue constituida el pasado 18 de Septiembre de 2014 con un capital social de 3.000€.

La Sociedad Kelvington S.L. Sociedad Unipersonal fue constituida el pasado 18 de Septiembre de 2014 con un capital social de 3.000€.

La Sociedad Pinesdale S.L. Sociedad Unipersonal fue constituida el pasado 18 de Septiembre de 2014 con un capital social de 3.000€.

Durante el ejercicio la sociedad ha obtenido una facturación de 975.218€ que se incrementará durante el próximo ejercicio por la mejora ya iniciada en la situación de ocupación de los inmuebles.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de cierre del ejercicio a 31 de Marzo de 2015

En el periodo transcurrido desde el cierre del ejercicio se ha producido una ampliación de capital en virtud de los acuerdos adoptados por el socio único Al Breck Enterprises Luxembourg S.a.r.l. el 16 de Abril de 2015:

1. Aumentar el capital social anteriormente establecido en 60.000€ en la suma de 5.000.000 € quedando la cifra de capital social fijada en 5.060.000€.
2. Realizar una prima de ascunción de 16.038.036€

Dicho aumento de capital y prima de ascunción se realiza mediante la compensación del crédito que el socio único ostenta frente a la sociedad. En consecuencia, el importe total íntegramente desembolsado para la ampliación de capital asciende a la suma de 21.038.036€

Evolución previsible de la Sociedad

La mejora de la situación económica en general, y su repercusión en el mercado inmobiliario en particular, nos permite esperar que durante el próximo ejercicio la Sociedad continúe la senda alcista iniciada ya durante este ejercicio en los niveles de ocupación y facturación por alquiler de los inmuebles de la Sociedad.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio y al cierre no era propietaria de ninguna acción propia.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales



Al cierre del ejercicio, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento.

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.

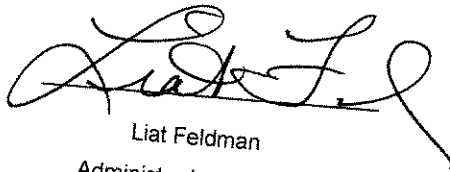
Dada la naturaleza de los activos en que se materializan las inversiones, así como sus niveles de endeudamiento, la Sociedad presenta unos bajos niveles de exposición a riesgos financieros.

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 Marzo de 2015.



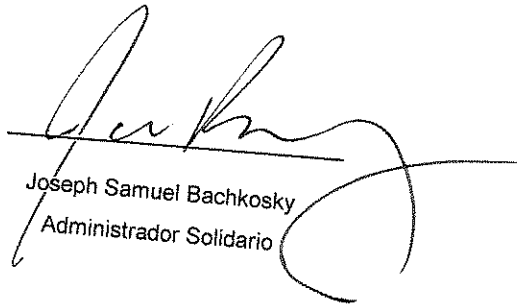
DILIGENCIA DE FORMULACIÓN

Las Cuentas Anuales abreviadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) correspondientes al ejercicio 2014 de **Cornwall Invest, S.A. y Sociedades Dependientes** se extienden en 25 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas los Administrados Solidarios:



Liat Feldman

Administrador Solidario



Joseph Samuel Bachkosky

Administrador Solidario

Madrid, a 30 de Junio de 2015

ANEXO III Cuentas Anuales individuales y consolidadas e informe del auditor para para el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2015

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

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio de 9 meses terminado el 31
de diciembre de 2015 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de
RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio de 9 meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores Solidarios en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de 9 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

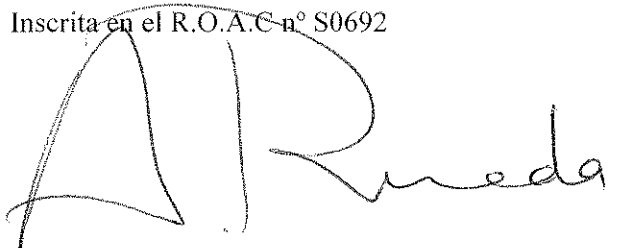
Llamamos la atención con respecto a lo indicado en la Nota 1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que la Sociedad Dominante del Grupo se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, así como que al 31 de diciembre de 2015 se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. A este respecto, tal y como se menciona en la citada Nota, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante estiman que dicho requisito se cumplirá dentro del período de dos años que permite la Ley, el cual finaliza el próximo 5 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015 contiene las explicaciones que los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Rueda

16 de mayo de 2016

RREF II AL BRECK SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes
BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 9 MESES FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015 (**)	31/03/2015 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015 (**)	31/03/2015 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-	6	86.537.389	91.056.859	FONDOS PROPIOS-	9	16.536.389	(457.830)
Terrenos		58.074.626	58.178.549	Capital		16.536.389	(457.830)
Construcciones		27.695.721	31.666.193	Prima de emisión		16.038.036	60.000
Derechos Reales		787.038	991.316	Reservas de la Sociedad Dominante		(467.121)	(2.527)
Inversiones financieras a largo plazo-	10	232.149	220.801	Reservas de sociedades consolidadas		(50.709)	-
Otros activos financieros		232.149	220.801	Resultado consolidado del ejercicio		(4.043.817)	(515.303)
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas con empresas vinculadas a largo plazo-	10	70.676.759	70.698.278
				Deudas a largo plazo-		69.881.391	70.102.498
				Otros pasivos financieros		795.368	595.780
						795.368	595.780
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias-		1.741.242	1.140.065	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo-	10	1.297.629	21.956.476
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		3.817	-	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo-	12	9.634	21.367.109
Cartera de cobros	12	214.231	270.137	Proveedores		1.287.995	589.367
Cartera de cobros		86.051	124.220	Proveedores		86.036	131.713
Cartera de cobros		68.027	72.702	Proveedores, empresas vinculadas		788.960	190.073
Cartera de cobros	14.2	59.615	72.953	Proveedores por prestaciones de servicios		335.447	203.599
Deudores		538	262	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	51.567	38.880
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	1.523.194	869.928	Anticipos de clientes		25.965	25.103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.523.194	869.928				
Tesorería							
TOTAL ACTIVO		88.510.777	92.196.924	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		88.510.777	92.196.924

(*) Ejercicio de seis meses y quince días.

(**) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado del ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015

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

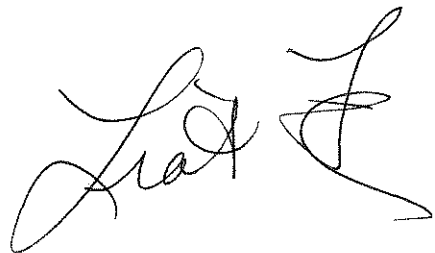
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
DE 9 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/12/2015 (**)	Ejercicio 31/03/2015 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	12.1	2.789.046	975.218
Otros gastos de explotación-	12.2	(1.831.046)	(875.011)
Amortización del inmovilizado-	6	(704.732)	(287.116)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado-		(3.435.653)	-
Deterioros		(3.435.653)	-
Exceso de provisiones-		-	12
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.182.385)	(186.897)
Ingresos financieros-	12.3	843	667
Gastos financieros-	12.3	(862.275)	(329.073)
RESULTADO FINANCIERO		(861.432)	(328.406)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.043.817)	(515.303)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(4.043.817)	(515.303)

(*) Ejercicio de seis meses y quince días.

(**) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 9 MESES TERMINADO EL 31/12/2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Ejercicio 31/12/2015 (**)	Ejercicio 31/03/2015 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(4.043.817)	(515.303)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(4.043.817)	(515.303)

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

(**) Ejercicio de nueve meses

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL AJUSTADO DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(515.303)	(515.303)
Operaciones con accionistas:	60.000	-	(2.527)	-	-	-	57.473
Constitución de la Sociedad Dominante	60.000	-	(2.527)	-	-	(515.303)	(457.830)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2015 (*)	-	-	-	-	-	(4.043.817)	(4.043.817)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas:	5.000.000	16.038.036	-	-	-	-	21.038.036
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	(464.594)	(50.709)	515.303	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2015 (*)	-	-	-	(464.594)	(50.709)	(4.043.817)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (**)	5.060.000	16.038.036	(2.527)	(464.594)	(50.709)	(4.043.817)	16.536.389

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

(**) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado el 31 de Diciembre 2015



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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 9 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 31/12/2015 (**)	Ejercicio 31/03/2015 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		743.217	(294.726)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.043.817)	(515.303)
Ajustes al resultado:		5.001.817	287.116
- Amortización del inmovilizado	6	704.732	287.116
- Correcciones valorativas por deterioros	5.2 y 6	3.435.653	-
- Gastos financieros	10.1	862.275	-
- Ingresos financieros		(843)	-
Cambios en el capital corriente:		911.554	(66.539)
- Existencias		(3.817)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		55.906	(270.137)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		859.465	203.599
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.126.337)	-
- Pagos de intereses	10.1	(1.127.180)	-
- Cobros de intereses		843	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.896)	(91.343.975)
Pagos por inversiones:		(13.896)	(91.343.975)
- Inversiones inmobiliarias	6	(2.548)	(91.123.174)
- Otros activos financieros	10	(11.348)	(220.801)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(76.053)	70.887.464
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	57.473
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	57.473
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(76.053)	70.829.991
Emisión:		-	70.234.211
Deudas con Accionista Único (+)		-	70.234.211
Otras deudas (+)	10	199.588	595.780
Devolución y amortización:		(275.641)	-
Deudas con Accionista Único (-)	10	(275.641)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		653.267	(20.751.237)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	869.928	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.523.194	(869.928)

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

(**) Ejercicio de nueve meses

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado el 31 de Diciembre de 2015.



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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio
de 9 meses terminado el 31 de diciembre de
2015 e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. A. K. L.', located in the bottom right corner of the page.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015

1. Actividad del Grupo

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario. La Sociedad Dominante del Grupo es RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A., sociedad constituida en Madrid con fecha 16 de Septiembre de 2014. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, C/ Pedro Muñoz Seca nº 4.

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

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

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

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

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

Adicionalmente 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.

Desde el pasado 3 de julio de 2015, el ejercicio social de todas las sociedades del Grupo comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. En consecuencia el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, es por tanto un ejercicio de 9 meses (véase Nota 3 siguiente).

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



Régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- RREF II AL BRECK SOCIMI S.A, S.A. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).
- AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).
- AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).
- AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).

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

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

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes anteriormente listadas pertenecen al Grupo Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

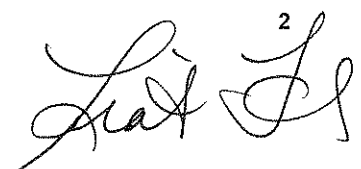
1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de 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.

2


El plazo se computará:

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

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

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

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

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

a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

-Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS).

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.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, cuya fecha de vencimiento del período de cumplimiento se sitúa al 5 de diciembre de 2016, si bien actualmente se encuentra dentro del período transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirá dicho requisito en el período de dos años que permite la ley.



El incumplimiento posterior de alguna de las condiciones anteriores 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. 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 del ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros				
			Coste Neto	Capital y Reservas	Prima de emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Beneficios /(Pérdidas) del Ejercicio
	Directa	Indirecta					
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.062	(30.572)	(29.884)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	-	887.010	89.974	796.486	(9.715)	(728)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	-	867.715	87.697	779.473	(10.421)	(404)



El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Pedro Muñoz Seca, 4 de Madrid y su objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formulado por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias



- c) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.
- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- f) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, 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 Solidarios de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U en su reunión de fecha 31 de marzo de 2016, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin alguna modificación.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores Solidarios 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 Solidarios 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 cálculo de determinadas provisiones (véase Nota 5.7)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, 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 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 nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015 las correspondientes al ejercicio anterior de seis meses y quince días finalizado el 31 de marzo de 2015, lo que debe tenerse en cuenta a efectos de la comparación de la información.



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 nueve meses finalizado al 31 de diciembre 2015, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de seis meses y quince días terminado el 31 de marzo de 2015.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio de seis meses y quince días finalizado el 31 de marzo de 2015.

3.9 Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación, las cuales tienen su reflejo en el Patrimonio Neto.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento al considerar que los flujos de tesorería generados por las operaciones permitirán al Grupo recuperar su situación patrimonial.

4. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de los resultados de la Sociedad Dominante del ejercicio de nueve meses que finaliza el 31 de diciembre de 2015, formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante, pendiente de la aprobación del Accionista Único, es la de traspasar las pérdidas del ejercicio que ascienden a 4.012.801 euros al epígrafe Resultados de ejercicios anteriores. Los Administradores Solidarios estiman que las pérdidas generadas en el ejercicio serán compensadas con los beneficios que se generarán en ejercicios posteriores.

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

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

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

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.



Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades para el ejercicio de nueve meses finalizado el 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/03/2015 (*)
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U	(29.884)	(30.573)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	(728)	(9.715)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	(404)	(10.422)
RREF II Al Breck Socimi, S.L.U	(4.012.801)	(464.594)
Total	(4.043.817)	(515.303)

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

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, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inversiones inmobiliarias

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

El Grupo diferencia el coste de los terrenos y de las construcciones, en función del reparto realizado por un tercero independiente en su tasación.

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

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

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

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

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

5.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable



se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor 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.

Para el Derecho Real del epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Derechos reales", el Grupo efectúa una dotación anual, en concepto de amortización del derecho de superficie propiedad de la Sociedad sobre el conjunto de inmuebles y sus respectivas plazas de garaje, situado en la calle Cristóbal Colón, 27 del municipio de Torrejón de Ardoz con vencimiento en agosto de 2018.

Tras la valoración efectuada a 30 de Noviembre de 2015, por un valorador experto independiente, se han registrado deterioros en los siguientes activos:

	31/12/15
Andrés Mellado 80	695.665
Esperanza 10	16.959
General Martínez Campos 17	1.107.961
Libertad 20	1.615.068
Total	3.435.653

5.3 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

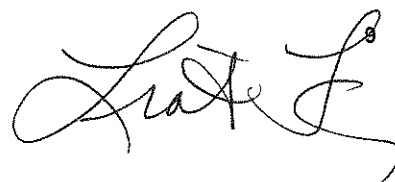
5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 Activos financieros

Clasificación

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

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



- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, el Grupo viene obligado a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance consolidado de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.4.2 Pasivos financieros

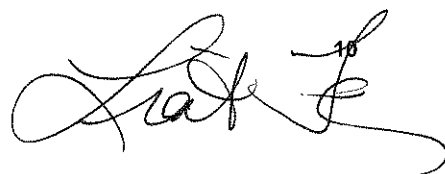
Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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.

5.4.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este sentido, durante el ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2015 no se ha realizado ningún movimiento de patrimonio por adquisición o venta de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.



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 impositivas 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 impositivas, 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.

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases impositivas 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 efectuará durante los ejercicios 2014/2015 y 2015/2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la sociedades que forman el Grupo no cumplan 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 que forman el Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.



11

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 "Ajustes por periodificación".

5.7 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

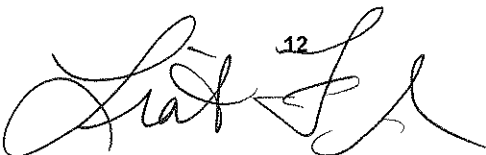
Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. 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 Solidarios 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


12

superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

5.11 Estado de flujos de efectivo

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

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

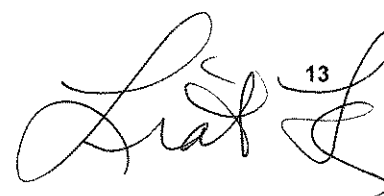
6. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 31/12/15 (*)

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

(*) Ejercicio de nueve meses



Ejercicio 31/03/2015 ()**

	Saldo 16/09/2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo 31/03/2015
Coste:				
Inversiones en terrenos	-	58.178.549	-	58.178.549
Inversiones en construcciones	-	31.860.899	-	31.860.899
Inversiones en derechos reales	-	1.083.726	-	1.083.726
Total coste	-	91.123.174	-	91.123.174
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	-	(194.706)	-	(194.706)
Inversiones en derechos reales	-	(92.410)	-	(92.410)
Total Amortización acumulada	-	(287.116)	-	(287.116)
Total inversiones inmobiliarias	-	90.836.058	-	90.836.058

(**) Ejercicio de seis meses y quince días

El Grupo es propietario de los inmuebles que se detallan en el Anexo 1, todos ellos localizados en la Comunidad de Madrid. El paquete de inmuebles está formado por 232 viviendas, 109 trasteros, 216 plazas de garaje, 1 oficinas, 13 locales y 4 zonas de uso deportivo situados en distintos puntos de Madrid y Alcobendas. El Derecho real está constituido sobre 62 viviendas y sus respectivas 62 plazas de garaje en el municipio de Torrejón de Ardoz en Madrid.

Los retiros del ejercicio se corresponden con el ajuste con cargo al epígrafe "Acreedores por prestaciones de servicios" del balance consolidado adjunto realizado por el Grupo en relación con los costes asociados a la adquisición de los inmuebles explicados en el párrafo anterior, los cuales han sido finalmente menores en comparación con las provisiones de fondos estimadas para cubrir estas obligaciones al cierre del ejercicio anterior. Dichos gastos se corresponden con los impuestos autonómicos, gastos de registro, notariales y de gestoría, relacionados con la compraventa de los citados activos. En este sentido, la Sociedad ha seguido el criterio de distribuir estos menores gastos asociados a la adquisición de los inmuebles en función del valor del suelo y del vuelo de cada vivienda, tal y como realizó en el momento de su reconocimiento inicial.

Al cierre del ejercicio no existían elementos totalmente amortizados.

Estos activos están afectos como garantía hipotecaria al préstamo concedido por Banco Sabadell a Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l (Accionista Único) que tiene un vencimiento en 2044 (Véase Nota 13.4).

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

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 2015 los Administradores Solidarios 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.

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



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

	31/12/2015		31/03/2015	
	Metros cuadrados	Ocupación	Metros cuadrados	Ocupación
Vivienda	31.327	87%	31.327	66%
Plaza de Garaje	6.238	74%	6.238	58%
Trastero	701	82%	701	64%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Local	1.968	68%	1.968	55%
Oficina	485	38%	485	38%
	47.839	86%	47.839	69%

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 2.789.046 euros (véase Nota 12), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.831.046 euros.

7. Arrendamientos

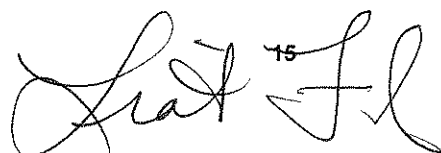
Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas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

Arrendamientos Operativos		
Cuotas Mínimas	31/12/2015	31/03/2015
Menos de un año	3.891.776	3.030.108
Entre uno y cinco años	5.337.555	4.905.617
Más de cinco años	35.194	545.415
Total	9.264.525	8.481.140

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

8. Tesorería

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

 15

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

Con fecha 16 de Septiembre de 2014 se constituyó la Sociedad Dominante con un capital social es de sesenta mil euros (60.000€), representado por 60.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive; se representarán mediante títulos que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todos los requisitos legales y la firma de un administrador.

Al cierre del ejercicio el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante pertenecen a Al Breck Entreprises Luxembourg S.a.r.l. desde que las adquirió el 20 de Noviembre de 2014.

El 24 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo de fecha 16 de Abril de 2015 por el que aprobó realizar un aumento de capital por importe de 21.038.036 euros mediante la compensación del crédito que el Accionista Único ostenta frente a la Sociedad.

El aumento de capital se ha realizado mediante la creación de 5.000.000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16.038.036 euros.

En consecuencia, al cierre del ejercicio el capital suscrito es de 5.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

El capital social está completamente suscrito y desembolsado a 31 de diciembre de 2015.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante ha cumplido con los requisitos mercantiles de unipersonalidad. En este sentido, los contratos que la Sociedad Dominante mantiene con su Accionista Único son el contrato de financiación descrito en la Nota 10.1 y el de recepción de servicios descrito en la Nota 12.2 siguientes.

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, 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 el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen.

9.2 Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal no estaba dotada.



9.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/15	31/03/15
Otras reservas	(2.527)	(2.527)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(464.594)	-
Total	(467.121)	(2.527)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	31/12/15	31/03/15
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(30.573)	-
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	(9.715)	-
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	(10.421)	-
Total	(50.709)	-

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

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

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo			
	31/12/2015		31/03/2015	
	Deudas con Empresas del Grupo	Total	Deudas con Empresas del Grupo	Total
Débitos y partidas a pagar	69.881.391	69.881.319	70.102.498	70.102.498
Otros pasivos financieros	795.368	795.368	595.780	595.780
Total	70.676.759	70.676.759	70.698.278	70.698.278

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

	Vto. 2044	Total
Préstamos	(*) 71.219.224	71.219.224
Total	71.219.224	71.219.224

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

El 10 de diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Profit Participating Loans entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l. por un importe total de hasta una

máximo de 110 millones de euros. De dicho importe, fueron dispuestos 71.494.866 euros en 2014 y amortizados 275.642 euros en 2015.

Los préstamos devengan un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, siendo la duración del préstamo de 30 años.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2015 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo el cual se menos los costes de formalización de deudas asociados que el al 31 de diciembre de 2015 ascienden a un importe de 1.337.833 euros, los cuales se presenta minorando la deuda de acuerdo con la normativa contable aplicable.

El coste asociado a este préstamo durante el ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2015 ha ascendido a 862.275 euros y se corresponde por un lado con la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los gastos de formalización del crédito y por otro con los costes directamente atribuibles al mismo por importe de 54.534 euros y 807.741 euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" se corresponde por un lado con 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 y por el otro con garantías adicionales, normalmente, depósitos pignoralos a favor del Grupo que se establecen en determinados contratos de alquiler con los inquilinos.

El detalle del epígrafe "Otros pasivos financieros" a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, es como sigue:

Sociedad	Euros	
	31/12/15	31/03/15
Fianzas	(356.722)	(273.838)
Garantías adicionales	(438.646)	(321.942)
Total	(795.368)	(595.780)

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

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

- Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas.
- Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado así como el apoyo financiero de su accionista único.

El Grupo estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de



endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

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

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

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

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

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

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

10.3 Pasivos financieros a corto plazo

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

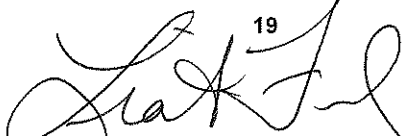
Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo			
	31/12/2015		31/03/2015	
	Deudas con Entidades del Grupo	Total	Deudas con Entidades del Grupo	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	21.038.036	21.038.037
Intereses devengados y no pagados	9.634	9.634	329.073	329.072
Total	9.634	9.634	21.367.109	21.367.109

Con fecha 16 de abril de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó una ampliación de capital por compensación del crédito que la Accionista Único ostentaba frente a la Sociedad por importe de 21.038.036 euros (Nota 9.1).

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

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

19



De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25
Ratio de operaciones pagadas	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	42
	Euros
Total pagos realizados	1.247.627
Total pagos pendientes	84.300

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Acreedores por prestaciones de servicios" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

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 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, salvo en el caso de que por contrato se hubiera fijado un plazo de pago superior, que en ningún caso será superior a 60 días.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

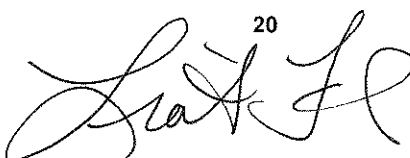
11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente (en euros):

	31/12/2015		31/03/2015	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	168	11.483	135	11.882
Por IVA	370	40.084	127	26.998
Total	538	51.567	262	38.880

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal.

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

20


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

Concepto	Euros		
Resultado contable antes de impuestos			(4.043.817)
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias permanentes			
Diferencias temporales			
- Con origen en el ejercicio	3.662.479		3.662.479
- Con origen en ejercicio anteriores		(235.487)	(235.487)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			(616.825)

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

11.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, es la siguiente (en euros):

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(4.043.817)
Base imponible fiscal	(616.825)
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

21



12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2015, se desglosa por actividad como sigue:

	31/12/2015 (**)	31/03/2015 (*)
Ingresos por alquileres (ventas)	2.789.046	975.218
Total	2.789.046	975.218

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

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

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015:

	31/12/2015 (**)	31/03/2015 (*)
Reparaciones y Conservación	(464.784)	(251.390)
Gastos de Comunidad	(393.823)	(157.001)
Servicios de Profesionales independientes	(683.622)	(355.826)
Primas de Seguros	(25.436)	(10.173)
Suministros	(66.917)	(21.385)
Servicios Bancarios y similares	(3.507)	(224)
Tributos	(192.957)	(79.012)
Total	(1.831.046)	(875.011)

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días.

Servicios profesionales independientes recoge a 31 de diciembre de 2015 el importe devengado por los servicios de Property Management de Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l, 533.870 euros y las facturas recibidas y provisión por gastos de auditoría de 67.300 euros fundamentalmente

12.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente para el ejercicio de 9 meses finalizado el 31 de diciembre de 2015, expresado en euros:

	31/12/2015 (**)	31/03/2015 (*)
Ingresos financieros	843	667
Gastos financieros	(862.275)	(329.073)
Total	(861.432)	(328.406)

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

22


13. Otra información

13.1 Personal

El Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 no ha tenido trabajadores.

13.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

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

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

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

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

13.3 Honorarios de auditoría

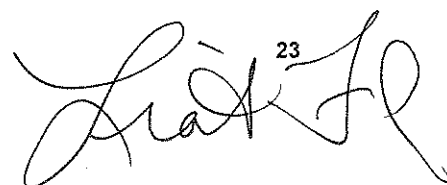
Durante el ejercicio, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor, prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	31/12/15	31/03/15
Servicios de Auditoría	65.800	48.300
Servicios de verificación	1.500	-
Total Servicios	67.300	48.300

No se han devengado gastos por otros servicios durante el ejercicio.

13.4 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Los inmuebles del Grupo son garantía hipotecaria derivadas del contrato de financiación suscrito por Al Breck Luxembourg Properties S.à.r.l con Banco Sabadell (ver Nota 10).

 23

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Accionista Único	
	Ejercicio 31/12/2015 (**)	Ejercicio 31/03/2015 (*)
Recepción de servicios	(569.731)	(219.229)
Intereses por financiación (Nota 10.1)	(807.741)	(329.073)

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

A 31 de diciembre de 2015 no se ha realizado ningún pago por las operaciones de recepción de servicios con partes vinculadas.

14.2 Saldos con vinculadas

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

	Ejercicio 31/12/2015 (**)	Ejercicio 31/03/2015 (*)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.027	72.702
Deudas con partes vinculadas a largo plazo (Nota 10.1) (Accionista Único)	69.881.391	70.102.498
Deudas con partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.3) (Accionista Único)	9.634	21.367.109
Proveedores, empresas vinculadas (Accionista Único)	788.960	203.599

(**) Ejercicio de nueve meses

(*) Ejercicio de seis meses y quince días

15. Hechos posteriores

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



Anexo

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

Descripción	Ejercicio 2015
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 - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	10 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No ha habido
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmuebles en la Comunidad de Madrid por importe de 90.836.058 euros (Véase Nota 5) (Véase detalle Página siguiente)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

 25

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Garaje	Zona Deportiva
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	7	-	18	-	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
Bocangel 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	1	-
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	2	-	-	2	-	-
Elfo 4	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	1	-
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	2	-
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	9	-
General Mtnz. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	6	-
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	-	49	-
Simón Gº de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4	-
Marqués Alonso Mtnz. 2	Madrid	10/12/2014	2	-	-	4	-	-
Plaza España 3	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Pio XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	4	-
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-	-
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	11	1	-	11	11	-
Pº Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	6	-	-	6	6	-
Villalar 7	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	4	-	1	-	-	4
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	6	-
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	7	7	-
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	6	1	-	6	-	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	27	-	-	27	27	-
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	13	-	-	13	26	-
Soto Park 1	Madrid	10/12/2014	17	-	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	8	-
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Madrid	10/12/2014	62	-	-	-	-	-
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	18	-
Manzana 14	Madrid	10/12/2014	16	-	-	-	31	-
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	13	2	-	-	-	-
TOTALES			294	13	1	109	216	4

Liab 26

RREF II Al Breck SOCIMI S.A. y Sociedades Dependientes que integran, junto con la Sociedad el Grupo RREF II AL BRECK SOCIMI (Consolidado)

Informe de Gestión Consolidado para el ejercicio de nueve meses terminado el 31/12/2015

1. Evolución del Negocio y Situación de la Sociedad Dominante

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

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

El 24 de junio de 2015 el Socio Único de la Sociedad Dominante:

1. RREF II AL BRECK SOCIMI SAU: Elevó a público el acuerdo de fecha 16 de Abril de 2015 por el que aprobó realizar un aumento de capital por importe de 21.038.036 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad. El aumento de capital se ha realizado mediante la creación de 5.000.000 de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16.038.036 euros.
2. AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8 SLU: Elevó a público el acuerdo aprobado el pasado 16 de Abril para realizar un aumento de capital por importe de 700.725 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad. El aumento de capital se ha realizado 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.
3. AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14 SLU: elevó a público el acuerdo aprobado el pasado 16 de Abril de realizar un aumento de capital por importe de 864.715 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad. El aumento de capital se ha realizado 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.
4. AL BRECK SUB-SOC REYES 5 SLU: el Socio Único elevó a público el acuerdo aprobado el pasado 16 de Abril de realizar un aumento de capital por importe de 864.715 euros mediante la compensación del crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad. El aumento de capital se ha realizado 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.

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

Durante el ejercicio la sociedad ha obtenido una facturación de 2.789.046€ que espera mantener durante el próximo ejercicio dada la mejora en la situación de ocupación de los inmuebles.

Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2015

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

Evolución previsible de la Sociedad

Siguiendo la línea ya iniciada en el ejercicio anterior, la situación económica en general, y su repercusión en el mercado inmobiliario en particular, nos permite esperar que durante el próximo ejercicio la Sociedad continúe la senda iniciada ya durante este ejercicio en los niveles de ocupación y facturación por alquiler de los inmuebles de la Sociedad.

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha efectuado adquisiciones o enajenaciones de acciones propias durante el ejercicio y al cierre no era propietaria de ninguna acción propia.


27

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento.

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.

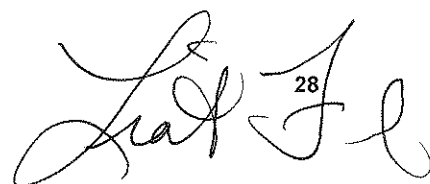
No es de aplicación políticas de riesgos por transacciones que conlleven la contabilidad a efectos de coberturas.

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.

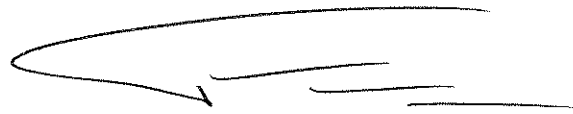
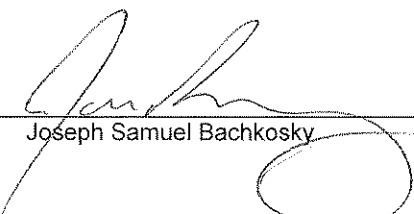
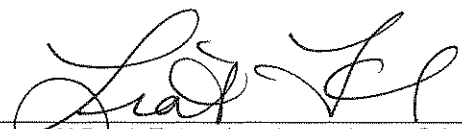
Dada la naturaleza de los activos en que se materializan las inversiones, así como sus niveles de endeudamiento, la Sociedad presenta unos bajos niveles de exposición a riesgos financieros.

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 2015.

A handwritten signature in black ink, followed by the number 28.

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN.

Las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) correspondientes al ejercicio 2015 de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.y Sociedades Dependientes, se extienden en 29 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas los Administradores Solidarios:


Liat Feldman
Robert Frehen
Joseph Samuel Bachkosky
Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.
(Representado por Liat Feldman)

Madrid, a 31 de Marzo de 2016

ANEXO IV Revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios consolidados e informe del auditor para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

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

Estados Financieros Consolidados
Intermedios correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio
de 2016, junto con el Informe de Revisión
Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Al Accionista Único de
RREF II Al Breck SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes (en adelante “los estados financieros intermedios”), que comprenden el balance consolidado intermedio al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio, el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio y las notas explicativas correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores Solidarios son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 3.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de RREF II Al Breck SOCIMI, S.A.U. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Antonio Rueda
27 de septiembre de 2016

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

Estados Financieros Consolidados
Intermedios correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

BALANCE CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016 (*)	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016 (*)	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias-		87.687.159	86.769.534	FONDOS PROPIOS-	9	17.910.855	16.536.389
Terrenos		87.360.520	86.537.385	Capital		17.910.855	16.536.389
Construcciones		58.074.626	58.074.626	Prima de emisión		5.060.000	5.060.000
Derechos Reales		28.670.075	27.695.721	Reservas de la Sociedad Dominante		16.038.036	16.038.036
Inversiones financieras a largo plazo-		615.819	767.038	Reservas de sociedades consolidadas		(4.479.922)	(467.121)
Otros activos financieros		326.639	232.149	Resultado consolidado del ejercicio		(81.725)	(50.709)
		326.639	232.149			1.374.466	(4.043.817)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias-		1.358.856	1.741.243	Deudas con empresas vinculadas a largo plazo-	10 y 14.2	69.538.713	70.676.759
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		45.953	3.817	Deudas a largo plazo-	10	68.721.074	69.881.391
Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios		219.334	214.232	Otros pasivos financieros		818.639	795.368
Ciudadanos, empresas vinculadas		108.435	86.052			818.639	795.368
Deudores	14.2	68.027	68.027	PASIVO CORRIENTE			
Otros créditos con las Administraciones Públicas		41.340	59.615	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo-	10 y 14.2	1.595.447	1.297.629
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	11	1.532	538	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		6.263	9.634
Tesorería	8	1.093.569	1.523.194	Proveedores		1.589.184	1.287.995
		1.093.569	1.523.194	Proveedores, empresas vinculadas	14.2	63.417	86.036
				Acreedores por prestaciones de servicios		1.113.516	788.960
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		348.659	335.447
				Anticipos de clientes	11	43.597	51.567
						19.995	25.985
TOTAL ACTIVO		89.046.015	88.510.777	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		89.046.015	88.510.777

(*) Cifras no auditadas

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte de los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2016

LF

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO
DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 30/06/2016 (*)	Ejercicio 30/06/2015 (**)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios-	12.1	2.239.115	860.037
Otros gastos de explotación-	12.2	(1.131.444)	(592.589)
Amortización del inmovilizado-	6	(469.865)	(234.911)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado-	6	1.293.000	-
Deterioros		1.293.000	-
Exceso de provisiones-		950	800
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.931.756	33.337
Ingresos financieros-	12.3	822	598
Gastos financieros-	12.3 y 14.1	(558.112)	(267.371)
RESULTADO FINANCIERO		(557.290)	(266.773)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.374.466	(233.436)
Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.374.466	(233.436)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte de los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2016

LF

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO INTERMEDIO

(Euros)

	Ejercicio 30/06/2016 (*)	Ejercicio 30/06/2015 (**)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.374.466	(233.436)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.374.466	(233.436)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

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

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Otras reservas	Remanente	Resultado consolidado del periodo	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE MARZO DE 2015	60.000	-	(2.527)	-	-	(515.303)	(457.830)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(233.436)	(233.436)
Operaciones con accionistas:	5.000.000	16.038.036	-	-	-	-	21.038.036
Ampliación de capital (Nota 9.1)	-	-	-	-	(515.303)	515.303	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2015 (**)	5.060.000	16.038.036	(2.527)	-	(515.303)	(233.436)	20.346.770

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado consolidado del periodo	TOTAL
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	5.060.000	16.038.036	(2.527)	(464.594)	(50.709)	(4.043.817)	16.536.389
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.374.466	1.374.466
Operaciones con accionistas:	-	-	-	(4.012.801)	(31.016)	4.043.817	-
Distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015	-	-	-	(4.477.395)	(81.725)	1.374.466	-
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2016 (*)	5.060.000	16.038.036	(2.527)	(4.477.395)	(81.725)	1.374.466	17.910.855

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

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte de los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2016

LF

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2016.

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 30/06/2016 (*)	Ejercicio 30/06/2015 (**)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		757.285	(328.138)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.374.466	(233.436)
Ajustes al resultado:		(265.845)	501.684
- Amortización del inmovilizado	6	469.865	234.911
- Correcciones valorativas por deterioros	5.2 y 6	(1.293.000)	-
- Gastos financieros	12.3 y 14.1	558.112	267.371
- Ingresos financieros	12.3	(822)	(598)
Cambios en el capital corriente:		182.732	164.837
- Existencias		(42.136)	(479)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.102)	(86.008)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		301.189	188.060
- Otros activos y pasivos no corrientes		(71.219)	63.264
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(534.068)	(761.223)
- Pagos de intereses		(534.890)	(761.821)
- Cobros de intereses	12.3	822	598
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-	(2.291)
Pagos por inversiones:		-	(2.291)
- Inversiones inmobiliarias		-	(2.291)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.186.910)	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.186.910)	-
Otras deudas (+)		(1.186.910)	-
Devolución y amortización:		(1.186.910)	-
Deudas con Accionista Único (-)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(429.625)	(330.429)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.523.194	869.928
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.093.569	539.499

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

Las notas explicativas 1 a 15 forman parte de los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2016

LF

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de Junio de 2016

1. Actividad del Grupo

RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario. La Sociedad Dominante del Grupo es RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.U., sociedad constituida en Madrid con fecha 16 de Septiembre de 2014. Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, Carrera de San Jerónimo nº 17, 2ª Planta.

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

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

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

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

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

Adicionalmente la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en conjunto menos del veinte por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados a) a d) precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 el Grupo no ha realizado actividades accesorias a las del objeto social descrito anteriormente.

Desde el pasado 3 de julio de 2015, el ejercicio social de todas las sociedades del Grupo comenzará el 1 de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. En consecuencia, el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 será un ejercicio de 12 meses (véase Nota 2 siguiente).

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido formulados con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010.

Régimen fiscal SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- AL BRECK SUB-SOC EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).
- AL BRECK SUB-SOC REYES 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).
- AL BRECK SUB-SOC MANZANA 14, S.L. (Sociedad Unipersonal), (acogimiento con efectos a partir de 5 de diciembre de 2014).

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

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

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes anteriormente listadas pertenecen al Grupo Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l. La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

-Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS).

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. A 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, cuya fecha de vencimiento del período de cumplimiento se sitúa al 5 de diciembre de 2016, si bien

actualmente se encuentra dentro del período transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirá dicho requisito en el período de dos años que permite la ley dado que ya se encuentra avanzado el proceso de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El incumplimiento posterior de alguna de las condiciones anteriores 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. Consolidación

2.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

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

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

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

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

Homogeneización de principios contables

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

2.2 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros				
			Coste Neto	Capital	Prima de emisión y otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Beneficios /(Pérdidas) a 30/06/2016 (*)
	Directa	Indirecta					
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.062	(60.456)	3.335
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	-	887.010	89.974	796.486	(10.443)	9.764
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	-	867.715	87.697	779.473	(10.825)	(33.883)

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

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo a sus cuentas anuales del ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Sociedad	Porcentaje de participación de la Sociedad Dominante		Euros				
			Coste Neto	Capital	Prima de emisión y otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Beneficios /(Pérdidas) del Ejercicio 2015 (**)
	Directa	Indirecta					
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	100%	-	703.725	71.140	632.062	(30.573)	(29.884)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	100%	-	887.010	89.974	796.486	(9.715)	(728)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	100%	-	867.715	87.697	779.473	(10.421)	(404)

(**) Cifras correspondientes a un ejercicio de nueve meses

El domicilio social de las tres sociedades se encuentra situado en la calle Carrera de San Jerónimo nº 17, 2ª planta de Madrid y su objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

A 30 de Junio de 2016 el 100% de las acciones de todas las sociedades pertenecen a RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bases de presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido elaborados por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

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

3.2 Imagen fiel

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de Junio de 2016 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo consolidados habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de Junio de 2016 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros consolidados intermedios. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de Junio de 2016 adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores Solidarios 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 cálculo de determinadas provisiones (véase Nota 5.7)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 10.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 las correspondientes al ejercicio anterior de nueve meses finalizado el 31 de diciembre de 2015, lo que debe tenerse en cuenta a efectos de la comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado intermedio y el estado de flujos de efectivo consolidado intermedio, además de las cifras del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 las correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2015, lo que debe tenerse en cuenta a efectos de la comparación de la información.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2015.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios a 30 de Junio de 2016 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio de nueve meses finalizado el 31 de diciembre de 2015.

4. Distribución del resultado

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 el Accionista Único ha decidido traspasar las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 que ascendieron a 4.012.801 euros al epígrafe Resultados de ejercicios anteriores. Los Administradores Solidarios estimaron que las pérdidas generadas en el ejercicio que finalizó el 31 de Diciembre de 2015 serán compensadas con los beneficios que se generarán en ejercicios posteriores.

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

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

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

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016(*)	30/06/2015(**)
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U	3.335	(4.425)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	9.764	4.709
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U	(33.883)	6.564
RREF II Al Breck Socimi, S.A.U	1.395.250	(240.284)
Total	1.374.466	(233.436)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

5. Normas de registro y valoración

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

5.1 Inversiones inmobiliarias

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

El Grupo diferencia el coste de los terrenos y de las construcciones, en función del reparto realizado por un tercero independiente en su tasación.

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

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

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

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

5.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

Para el Derecho Real del epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Derechos reales", el Grupo efectúa una dotación anual, en concepto de amortización del derecho de superficie propiedad de la Sociedad sobre el conjunto de inmuebles y sus respectivas plazas de garaje, situado en la calle Cristóbal Colón, 27 del municipio de Torrejón de Ardoz con vencimiento en agosto de 2018.

Tras la valoración efectuada a 30 de junio de 2016, por un valorador experto independiente (a 30 de junio de 2015 no se consideró necesario llevar a cabo una valoración), se han registrado los siguientes deterioros y reversiones de deterioros en los siguientes activos:

	31/12/2015	Deterioros y reversiones	30/06/2016
Andrés Mellado 80	(695.665)	415.441	(280.224)
Esperanza 10	(16.959)	38	(16.921)
General Martínez Campos 17	(1.107.961)	724.524	(383.437)
Libertad 20	(1.615.068)	233.266	(1.381.802)
Reyes 5	-	(58.238)	(58.238)
Manzana 14	-	(14.324)	(14.324)
Fernandez de la Hoz 36	-	(7.707)	(7.707)
Total	(3.435.653)	1.293.000	(2.142.653)

A fecha 30 de junio de 2016 el valor razonable de los inmuebles realizada por un valorador experto independiente asciende a 110.524.249 euros (108.231.316 euros a 31 de diciembre de 2015).

5.3 Arrendamientos

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

Al 30 de Junio de 2016 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

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

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

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

LF

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 prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. Al 30 de junio de 2016, el Grupo dispone de una provisión por este concepto por importe de 21.743 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2015).

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

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

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

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

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

Fianzas entregadas

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

en el pasivo a largo plazo del balance consolidado de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance consolidado 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.

5.4.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este sentido, durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2016 no se ha realizado ningún movimiento de patrimonio por adquisición o venta de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 5 de diciembre de 2014 y con efectos a partir del 16 de septiembre de 2014, tanto la Sociedad dominante como las sociedades participadas del Grupo, comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal

de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

La sociedad dominante de este Grupo 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 efectuará durante los ejercicios 2014/2015, 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la sociedades que forman el Grupo no cumplan 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 que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, esto es, hasta el 5 de diciembre de 2016. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del período de 2 años.

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 "Ajustes por periodificación".

5.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Intermedios diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados

Financieros Consolidados Intermedios adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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 Solidarios 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 el 30 de junio de 2016, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

5.11 Estado de flujos de efectivo consolidado intermedio

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

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

LF

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado intermedio en el período de seis meses terminado el 30 de Junio de 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Período de seis meses finalizado a 30 de Junio de 2016 (*)

	Saldo 31/12/2015	Adiciones o Dotaciones	Saldo 30/06/2016
Coste:			
Inversiones en terrenos	58.074.626	-	58.074.626
Inversiones en construcciones	31.803.986	-	31.803.986
Inversiones en derechos reales	1.086.274	-	1.086.274
Total coste	90.964.886	-	90.964.886
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	(672.612)	(318.646)	(991.258)
Inversiones en derechos reales	(319.236)	(151.219)	(470.455)
Total Amortización acumulada	(991.848)	(469.865)	(1.461.713)
Deterioros en construcciones	(3.435.653)	1.293.000	(2.142.653)
Total inversiones inmobiliarias	86.537.385	823.135	87.360.520

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

Ejercicio 31/12/15

	Saldo 31/03/2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2015
Coste:				
Inversiones en terrenos	58.178.549	-	(103.923)	58.074.626
Inversiones en construcciones	31.860.899	-	(56.913)	31.803.986
Inversiones en derechos reales	1.083.726	2.548	-	1.086.274
Total coste	91.123.174	2.548	(160.836)	90.964.886

Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(194.706)	(477.906)	-	(672.612)
Inversiones en derechos reales	(92.410)	(226.826)	-	(319.236)
Total Amortización acumulada	(287.116)	(704.732)	-	(991.848)
Deterioros en construcciones	-	(3.435.653)	-	(3.435.653)
Total inversiones inmobiliarias	90.836.058	(4.137.837)	(160.836)	86.537.385

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

Al 30 de junio de 2016 no existían elementos totalmente amortizados.

Estos activos están afectos como garantía hipotecaria al préstamo concedido por Banco Sabadell a Al Breck Enterprises Luxembourg S.à.r.l (Accionista Único) que tiene un vencimiento en 2044 (Véase Nota 13.3).

Al 30 de junio de 2016 no existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de Junio de 2016 los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

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

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

	30/06/2016		31/12/2015	
	Metros cuadrados	Ocupación	Metros cuadrados	Ocupación
Vivienda	31.327	93%	31.327	87%
Plaza de Garaje	6.238	86%	6.238	74%
Trastero	701	90%	701	82%
Derecho Real	7.120	100%	7.120	100%
Local	1.968	74%	1.968	68%
Oficina	485	100%	485	38%
	47.839	93%	47.839	86%

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 2.239.115 euros (véase Nota 12) en los primeros seis meses de 2016, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.131.444 euros (véase Nota 12).

LF

7. Arrendamientos

Al 30 de junio de 2016, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos		
Cuotas Mínimas	30/06/2016	31/12/2015
Menos de un año	4.092.675	3.891.776
Entre uno y cinco años	4.859.178	5.337.555
Más de cinco años	83.090	35.194
Total	9.034.943	9.264.525

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

8. Tesorería

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

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 Capital social

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

Al 30 de junio de 2016, el 100% de las acciones de la Sociedad Dominante pertenecen a Al Breck Entreprises Luxembourg S.a.r.l.

El 24 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo de fecha 16 de Abril de 2015 por el que aprobó realizar un aumento de capital por importe de 21.038.036 euros mediante la compensación del crédito que el Accionista Único ostenta frente a la Sociedad.

El aumento de capital se realizó mediante la emisión de 5.000.0000 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 16.038.036 euros.

En consecuencia, al 30 de Junio de 2016 el capital suscrito es de 5.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

El capital social está completamente suscrito y desembolsado a 30 de Junio de 2016.

Por su parte, al 30 de Junio de 2016, la Sociedad Dominante ha cumplido con los requisitos mercantiles de unipersonalidad. En este sentido, los contratos que la Sociedad Dominante mantiene con su Accionista Único

son el contrato de financiación descrito en la Nota 10.1 y el de recepción de servicios descrito en la Nota 12.2 siguientes.

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, 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 el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen.

9.2 Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2016, la reserva legal no estaba dotada.

9.3 Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/16	31/12/15
Otras reservas	(2.527)	(2.527)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.477.395)	(464.594)
Total	(4.479.922)	(467.121)

9.4 Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

LF

Sociedad	Euros	
	30/06/16	31/12/15
Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.	(60.457)	(30.573)
Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.	(10.443)	(9.715)
Al Breck Sub-Soc Reyes 5, S.L.U.	(10.825)	(10.421)
Total	(81.725)	(50.709)

10. Deudas (Largo y Corto Plazo)

10.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 30 de junio de 2016 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con Empresas del Grupo		Otros	
	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar	68.721.074	69.881.391	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	818.639	795.368
Total	68.721.074	69.881.391	818.639	795.368

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con Empresas del Grupo" es el siguiente (en euros):

	Vto. 2044	Total
Préstamos	(*) 70.032.314	70.032.314
Total	70.032.314	70.032.314

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

El 10 de diciembre de 2014 se formalizaron cuatro Profit Participating Loans entre la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l. por un importe total de hasta un máximo de 110 millones de euros. De dicho importe, fueron dispuestos 71.494.866 euros en 2014 y amortizados 275.642 euros en el segundo semestre de 2015. En los primeros seis meses de 2016 se han amortizado 1.186.910 euros.

Los préstamos devengan un tipo de interés fijo del 1,5% y un tipo de interés variable del 65% del beneficio neto pagadero anualmente, siendo la duración del préstamo de 30 años.

El importe pendiente al 30 de junio de 2016 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo el cual se minorará en los costes de formalización de deudas asociados que al 30 de Junio de 2016 ascienden a un importe de 1.311.241 euros, los cuales se presenta minorando la deuda de acuerdo con la normativa contable aplicable.

El coste asociado a este préstamo durante los primeros seis meses de 2016 ha ascendido a 558.112 euros y se corresponde por un lado con la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los

gastos de formalización del crédito y por otro con los costes directamente atribuibles al mismo por importe de 26.592 euros y 531.520 euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia adjunta.

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

El detalle del epígrafe "Otros pasivos financieros" al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es como sigue:

Sociedad	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Fianzas	(366.910)	(356.722)
Garantías adicionales	(451.729)	(438.646)
Total	(818.639)	(795.368)

La devolución de las fianzas y garantías adicionales se producirá, en su caso, al vencimiento final del arrendamiento.

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

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

- a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En los contratos de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe ningún cliente que suponga más del 5% de las ventas.
- 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 así como el apoyo financiero de su accionista único.

El Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

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

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que 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.

10.3 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 30 de junio de 2016 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo			
	30/06/2016		31/12/2015	
	Deudas con Entidades del Grupo	Total	Deudas con Entidades del Grupo	Total
Intereses devengados y no pagados	6.263	6.263	9.634	9.634
Total	6.263	6.263	9.634	9.634

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de Junio de 2016 es la siguiente (en euros):

	30/06/2016		31/01/2015	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Por Retenciones	1.086	346	168	11.483
Por IVA	446	43.251	370	40.084
Total	1.532	43.597	538	51.567

11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal.

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

La conciliación entre el resultado contable consolidado y la agregación de las bases imponibles individuales del Impuesto sobre Sociedades de todas las sociedades que integran el Grupo:

Período de seis meses finalizado a 30 de Junio de 2016

Concepto	Euros		
Resultado contable antes de impuestos			1.374.466
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias permanentes	338		338
Diferencias temporales			
- Con origen en el ejercicio	72.562		72.562
- Con origen en ejercicio anteriores		(1.368.483)	(1.368.483)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			78.883

Período de tres meses finalizado a 30 de Junio de 2015

Concepto	Euros		
Resultado contable antes de impuestos			(233.436)
	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias permanentes	988		988
Diferencias temporales			
- Con origen en el ejercicio	75.608		75.608
- Con origen en ejercicio anteriores		(231.322)	(231.322)
Base Imponible (Resultado Fiscal)			(388.161)

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

11.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

Período de seis meses finalizado a 30 de Junio de 2016

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	1.374.466
Base imponible fiscal	78.883
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas	-

Período de tres meses finalizado a 30 de Junio de 2015

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(233.436)
Base imponible fiscal	(388.161)
Impuesto (0%)	-
Gastos por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas	-

11.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos

resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Consolidados Intermedios adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo I de estas notas explicativas de los Estados Financieros Consolidados Intermedios adjuntos.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los primeros seis meses de 2016 se desglosa por actividad como sigue:

	30/06/2016(*)	30/06/2015(**)
Ingresos por alquileres (ventas)	2.239.115	860.037
Total	2.239.115	860.037

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

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

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

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

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta al 30 de Junio de 2016 y al 30 de junio de 2015 es como sigue:

	30/06/2016(*)	30/06/2015 (**)
Reparaciones y Conservación	(198.031)	(181.172)
Gastos de Comunidad	(262.910)	(132.221)
Servicios de Profesionales independientes	(468.905)	(186.630)
Primas de Seguros	(17.135)	(8.396)
Suministros	(28.407)	(19.186)
Servicios Bancarios y similares	(5.506)	(524)
Tributos	(150.550)	(64.460)
Total	(1.131.444)	(592.589)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

Servicios profesionales independientes recoge a 30 de Junio de 2016 el importe devengado por los servicios de Property Management de Al Breck Enterprises Luxembourg S.á.r.l, 307.422 euros.

12.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente para los primeros seis meses del período que finaliza el 30 de junio de 2016, expresado en euros:

	30/06/2016 (*)	30/06/2015 (**)
Ingresos financieros	822	598
Gastos financieros	(558.112)	(267.371)
Total	(557.290)	(266.773)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

13. Otra información

13.1 Personal

El Grupo durante los primeros seis meses del período finalizado el 30 de junio de 2016 no ha tenido trabajadores.

13.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

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

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

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

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.

Durante 2015 y hasta el 30 de junio de 2016, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

13.3 Garantías

Durante el ejercicio no se han prestado avales por parte del Grupo. Los inmuebles del Grupo son garantía hipotecaria derivadas del contrato de financiación suscrito por Al Breck Luxembourg Properties S.à.r.l con Banco Sabadell (ver Nota 6).

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, durante los primeros seis meses del período finalizado el termina el 30 de junio 2016 es el siguiente:

	Accionista Único	
	30/06/2016 (*)	30/06/2015 (**)
Recepción de servicios	(324.557)	(129.657)
Intereses por financiación (Nota 10.1)	(558.112)	(267.371)

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

(**) Cifras no auditadas ni revisadas correspondientes a un período de tres meses

A 30 de junio de 2016 no se ha realizado ningún pago por las operaciones de recepción de servicios con partes vinculadas.

En cuanto a los gastos por recepción de servicios corresponden principalmente a la provisión registrada por la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes en concepto de servicios de "Property Management". El importe de dicho gasto se ha determinado aplicando los honorarios anuales del 0,65% y 0,45% para los períodos enero-marzo 2016 y abril-junio 2016 respectivamente sobre el valor de los inmuebles registrado en libros individuales de cada sociedad del Grupo, dado que Al Breck Enterprises Luxemburg, S.à.r.l. tiene firmado un contrato con Inmoseguros Gestión, S.A.U. en el que se estipula la prestación por parte de esta última de servicios de operación y mantenimiento sobre los inmuebles del Grupo (servicios de "Property Management"). En el contrato se establece el pago anual de un honorario del 0,65% sobre el valor de los inmuebles (G.A.V). Con fecha 30 de marzo de 2016 se ha firmado una adenda al contrato inicial mediante el que se ha reducido el honorario anual de 0,65% a 0,45%. Este contrato se renueva tácitamente de manera mensual. Los gastos por recepción de servicios de "Property Management" mencionados están pendientes de ser refacturados por Al Breck Enterprises Luxemburg, S.à.r.l.

14.2 Saldos con vinculadas

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

	Ejercicio 30/06/2016 (*)	Ejercicio 31/12/2015
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.027	68.027
Deudas con partes vinculadas a largo plazo (Nota 10.1) (Accionista Único)	68.721.074	69.881.391
Deudas con partes vinculadas a corto plazo (Nota 10.3) (Accionista Único)	6.263	9.634
Proveedores, empresas vinculadas (Accionista Único)	1.113.516	788.960

(*) Cifras no auditadas

15. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2016 no se ha producido ningún otro hecho significativo no descrito en las restantes notas explicativas de los Estados Financieros Consolidados Intermedios que tenga un efecto significativo en los mismos, con la excepción de la firma de un contrato en concepto de servicios de operación y mantenimiento de los inmuebles (servicios de "*Property Management*") con Rialto Property Management Spain, S.L (en adelante, "*Rialto*") con fecha 10 de julio de 2016 (véase Nota 14.1).

Las condiciones principales del contrato con Rialto, son:

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

Anexo I

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

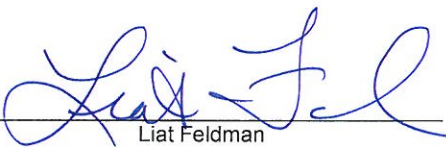
Descripción	Primeros seis meses de 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - -
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	10 de diciembre de 2014
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No ha habido
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmuebles en la Comunidad de Madrid por importe de 87.360.520 euros (Véase Nota 5) (Véase detalle Página siguiente)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

Dirección	Provincia	Adquisición	Viviendas	Locales	Oficinas	Trastero	Garaje
Andrés Mellado 80	Madrid	10/12/2014	18	6	-	18	-
Atocha 75	Madrid	10/12/2014	2	-	-	-	-
Bocangel 19	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	1
Doctor Castelo 44	Madrid	10/12/2014	2	-	-	2	-
Elfo 4	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Elfo 6	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	1
Esperanza 10	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	2
García de Paredes 55	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	9
General Mtnz. Campos 17	Madrid	10/12/2014	10	1	-	10	-
Goya 104	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	6
Goya 110	Madrid	10/12/2014	5	-	-	5	-
Guzmán el Bueno 28	Madrid	10/12/2014	10	-	-	-	49
Simón Gª de Pedro 3	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	4
Marqués Alonso Mtnz. 2	Madrid	10/12/2014	2	-	-	4	-
Plaza España 3	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Plaza España 5	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Pío XII 92	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Sancho Dávila 8	Madrid	10/12/2014	4	-	-	-	4
Segovia 8	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	-
Pº Ginebra 49	Madrid	10/12/2014	11	1	-	11	11
Pº Ginebra 51	Madrid	10/12/2014	6	-	-	6	6
Villalar 7	Madrid	10/12/2014	1	-	-	-	-
Zurbano 69	Madrid	10/12/2014	4	-	1	-	-
Bárbara de Braganza 9	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-
Ponzano 14	Madrid	10/12/2014	3	-	-	-	6
Plaos de la Frontera 24	Madrid	10/12/2014	7	-	-	7	7
San Marcos 24	Madrid	10/12/2014	6	-	-	-	-
Libertad 20	Madrid	10/12/2014	6	1	-	6	-
Embajadores 181	Madrid	10/12/2014	27	-	-	27	27
Arroyo de la Vega	Madrid	10/12/2014	13	-	-	13	26
Soto Park 1	Madrid	10/12/2014	17	-	-	-	-
Juan de Herrera 3	Madrid	10/12/2014	5	1	-	-	-
Pº Alcobendas 14	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	-
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	10/12/2014	-	-	-	-	8
Cristóbal Colón 27 (Derecho de Uso)	Madrid	10/12/2014	62	-	-	-	- 62
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	10/12/2014	14	-	-	-	18
Manzana 14	Madrid	10/12/2014	16	-	-	-	31
Reyes 5	Madrid	10/12/2014	13	2	-	-	-
TOTALES			293	12	1	109	278

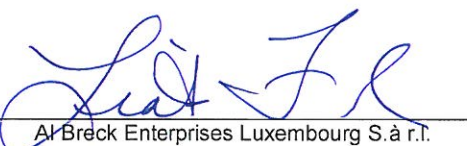
Madrid, a 27 de septiembre de 2016

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2016

Las páginas que anteceden contienen los estados financieros consolidados intermedios y las notas explicativas de los mismos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, que han sido formulados por los administradores solidarios en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2016, firmándolas los Administradores Solidarios:



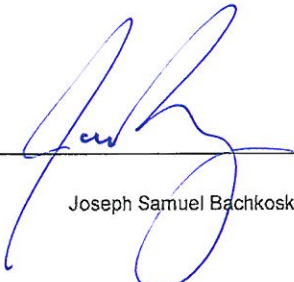
Liat Feldman



Al Breck Enterprises Luxembourg S.à r.l.
(Representado por Liat Feldman)



Robert Frehen



Joseph Samuel Bachkosky

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía



Informe de valoración RREF II AL BRECK SOCIMI S.A.

24 de Noviembre de 2016

Fernando Beltrán

Socio

T +34 91 576 39 99

E fernando.beltran@es.gt.com

Jaime Díaz de Ranero

Consultor Senior

T +34 91 576 39 99

E Jaime.diaz@es.gt.com

Paloma Isidro

Consultor

T +34 91 576 39 99

E paloma.isidro@es.gt.com



RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

Pedro Muñoz Seca, 4

28001 Madrid

Grant Thornton Advisory, S.L.P.

José Abascal, 56

28003 Madrid

T +34 91 576 39 99

F +34 91 700 45 32

www.grantthornton.es

24 de Noviembre de 2016

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 8 de julio de 2016 (en adelante, “la Propuesta”), adjuntamos para su consideración el presente informe correspondiente a la valoración independiente de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. (en adelante “RREF AL BRECK SOCIMI”, “la Compañía” o “la Sociedad”).

Nuestras conclusiones están incluidas en la Sección 4.2 Estimación de valor, pero queremos puntualizar que para un total entendimiento es necesario leer dicha Sección conjuntamente con el contenido del resto de las secciones del informe.

En la Introducción se define el alcance y limitaciones de nuestro trabajo. Este informe es confidencial y ha sido preparado para la dirección de la Compañía (en adelante “la Dirección”) y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito. No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este informe, por favor contacte con Fernando Beltrán.

Atentamente,



Fernando Beltrán

Socio

Glosario

€'000	Miles de Euros
2016*	De Enero a Marzo de 2016
Cont.	Continuación
CP	Corto plazo
La compañía	RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
DFC	Descuento de Flujos de Caja
EBITDA	Beneficio antes de interes e impuestos y amortizaciones / (Earnings before int. and taxation and amortizations)
EPRA-NAV	European Platform of Regulatory Authorities Net Asset Value (Valor Neto Contable Unificado)
EV	Enterprise Value o Valor del Negocio
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.
INE	Instituto Nacional de Estadística
SOCIMI	Sociedad Anonima Cotizada de Inversión Inmobiliaria
KPI	Indicadores Clave de Desempeño (Key Performance Indicators)
LP	Largo plazo
m²	Metros cuadrados
MAB	Mercado Alternativo Bursátil
PN	Patrimonio Neto
PNC	Patrimonio Neto Corregido
S.A.	Sociedad Anónima
S.L.	Sociedad Limitada
S.A.R.L.	Sociedad de Responsabilidad Limitada (Société à Responsabilité limitée)
SBA	Superficie Bruta Alquilable
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors / Organismo profesional que acredita a profesionales dentro de los sectores de terrenos, propiedades y construcción en todo el mundo

Contenido

Sección	Página	Anexos	Página
1. Introducción	6	1. Balance de situación	28
2. Resumen Ejecutivo	10	2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	29
3. Descripción de la compañía	12	3. Inversiones Inmobiliarias	30
1. RREF AL BRECK SOCIMI	13	4. Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC	31
2. El Sector	15	5. Comparables	32
4. Valoración	19	6. Propuesta de servicios	34
1. Metodología de Valoración	20		
2. Estimación de Valor	24		
5. Anexos	27		

Gráficos y Tablas

Tablas	Página	Gráficos	Página
1. PNC de RREF II AL BRECK SOCIMI	25	1. Accionariado de RREF AL BRECK SOCIMI	14
2. Ajuste de las inversiones inmobiliarias	25	2. Activos inmobiliarios por valor de mercado	14
3. Balance de Situación	28	3. Principales magnitudes financieras	14
4. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	29	4. Evolución del alquiler en España	16
5. Valor de mercado	30	5. Transacciones de viviendas en España	16
6. Ajustes realizados en el Balance 30.06.2016	31	6. Precio de la vivienda en España	16
7. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo	32	7. Evolución del alquiler en Madrid	17
8. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España	33	8. Transacciones de viviendas en España	17
		9. Precio de la vivienda en España	17
		10. Comercio minorista España	18
		11. Comercio minorista Madrid	18
		12. Valor de Mercado	25

1. Introducción

- **Propósito y Alcance del trabajo**
- **Fuentes de información. Información de Gestión y Financiera**
- **Limitaciones**

Propósito y Alcance del trabajo

Propósito y Alcance del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección de RREF AL BRECK SOCIMI (en adelante “la Dirección”), y tal y como detallamos en la Propuesta (ver Anexo 6), hemos valorado el 100% de las acciones de RREF AL BRECK SOCIMI como requisito para su salida al MAB. Adicionalmente hemos estimado un rango de valoración para la participación minoritaria de la Compañía, dado que su intención es atraer a nuevos inversores para cumplir los requisitos de participación del MAB.
- Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado algunos factores con impacto en la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores son los siguientes:
 - La situación macroeconómica general y las expectativas específicas de la Compañía.
 - La situación financiera de la Compañía y la capacidad para generar ingresos.
 - Las principales líneas estratégicas de la Dirección relativas a la evolución de la Compañía, que contemplan como fuente principal de obtención de resultados las plusvalías materializadas por la venta de activos.
 - La asunción de que las condiciones del préstamo participativo (en adelante “el PPL”) que mantiene, son de mercado.
 - La asunción de que los gastos de gestión de activos de la Compañía se encuentran dentro de los parámetros de mercado.
- De acuerdo con el objetivo de este informe hemos valorado RREF II AL BRECK SOCIMI aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido (en adelante “el PNC”). Adicionalmente hemos empleado el método de Múltiplos de Compañías Comparables como método complementario al PNC (Ver Anexo 5).

Propósito y Alcance del trabajo (Cont.)

La metodología utilizada por Tecnitasa - sociedad especialista en tasaciones inmobiliarias - para la obtención del Valor de Mercado de los activos asociados a RREF II AL BRECK SOCIMI ha sido: Patrimonios en renta mediante la Capitalización de rentas, el Descuento de Flujo de Caja (en adelante “DFC”) y por Comparación.

Patrimonio Neto Corregido (PNC)

- Indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos y pasivos del balance ajustados a su valor razonable. Este método suele ser aplicado para la valoración de: holdings, sociedades de cartera o inversión, negocios intensivos en activos fijos y negocios en liquidación.

Múltiplos de Mercado

- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs. Posteriormente evaluamos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de RREF II AL BRECK SOCIMI.

Fuentes de información. Información de Gestión y Financiera

Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
 - Cuentas Anuales Consolidadas de RREF II AL BRECK SOCIMI de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 (Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Estado de flujos de efectivo).
 - Borrador de la memoria y EEEF del Grupo correspondiente a la revisión limitada de auditoría a 30 de junio 2016.
 - Cuenta de Perdidas y Ganancias de RREF II AL BRECK SOCIMI a 30 de junio 2016.
 - Cuentas individuales de Al Breck Sub-Soc Eustaquio Rodríguez 8, S.L.U.
 - Cuentas individuales de Al Breck Sub-Soc Manzana 14, S.L.U.
 - Cuentas individuales de Al Breck SuB-Soc Reyes 5, S.L.U.
 - Valoración actualizada de los inmuebles propiedad de la Compañía elaborada por Tecnitasa S.L. (en adelante “Tecnitasa” y/o “la Tasadora”) en 2016.
 - Proyecciones financieras de la Compañía del período 2016-2020 en fichero excel, denominado “PPL Analysis New Model For Distribution” (en adelante “las Proyecciones”).

Fuentes de información (Cont.)

- Para llevar a cabo nuestro trabajo, nos hemos reunido con el cliente (Rialto Capital) para obtener mayor comprensión del Plan de Negocio y evaluar la razonabilidad de las Hipótesis, y hemos mantenido reuniones telefónicas con Renta 4 (Asesor Registrado para la salida al MAB):
 - Isabel Jimenez (Rialto Capital)
 - Jim Werle (Rialto Capital)
 - Pedro Durán (Renta 4).

Limitaciones

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido de la Propuesta (ver Anexo 6). En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestros análisis no han incluido verificaciones, ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada. No obstante, el informe de auditoría de 2015 no considera ninguna salvedad y expresa una opinión limpia sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de las Cuentas Anuales de RREF AL BRECK SOCIMI, así como de los principales activos y pasivos de la Compañía, los cuales han sido objeto de análisis por nuestra parte, conjuntamente con la Compañía.
- Hemos realizado un cálculo de los flujos de caja que resultan de las Proyecciones con el objeto de ver si las condiciones de mercado del préstamo participativo (en adelante “PPL”) que detenta la Compañía son globalmente razonables; así como la coherencia de dichas condiciones con el retorno esperado por sus accionistas.
- La Compañía nos ha comunicado que los activos inmobiliarios que posee están en garantía de un préstamo (“el Préstamo”) que su sociedad matriz Al Breck Entreprises Luxembourg, S.a.r.l. (en adelante “la Matriz” o “AL BRECK LUX”) posee con la banca. Entendemos que dicha financiación se ha utilizado para financiar a su vez a RREF AL BRECK SOCIMI, a través del PPL. AL BRECK LUX no posee ningún negocio ni participación distinta a las acciones de la Compañía, por lo que esta situación es meramente fruto de la estructura societaria y por tanto no debería tener impacto en la valoración de la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados en comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición implícita de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante “Grant Thornton” o “GT”), con la excepción de aquellos que por requisito de incorporación al MAB sean receptores del mismo.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, la validez de este informe como herramienta de negociación debe considerar otros aspectos, sobre todo si es utilizado por terceros ajenos a su confección.

2. Resumen Ejecutivo

- Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

Antecedentes

RREF AL BRECK SOCIMI es una sociedad patrimonial constituida como sociedad anónima cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su inmobiliario esta compuesto principalmente por viviendas, plazas de garaje y trasteros, y en menor medida, por oficinas y locales.

RREF AL BRECK SOCIMI requiere los servicios de Grant Thornton para cumplir con el requisito establecido para acogerse al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante “SOCIMIs”) que contempla incorporar un informe de valoración independiente como parte del expediente al Mercado Alternativo Bursátil.

Objetivos de nuestro trabajo

El objetivo de nuestra colaboración ha consistido en la estimación de valor de mercado del 100% de las acciones de REFF II AL BRECK SOCIMI a 30 de junio de 2016. Adicionalmente hemos estimado un rango de valoración del interés minoritario de la Compañía, dado que su intención es invitar a nuevos inversores para así cumplir con los requisitos de participación del MAB.

Metodologías de valoración

Se han aplicado las siguientes metodologías de valoración:

- Patrimonio Neto Corregido, método principal.
- Múltiplos de Mercado: compañías cotizadas comparables, utilizado para las empresas participadas.
- Capitalización de rentas y por Comparación para la obtención del Valor de Mercado de los activos inmobiliarios.

Conclusión de nuestro trabajo

De acuerdo con el alcance de nuestro trabajo descrito en este informe, y sujeto a los aspectos a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, consideramos que el valor de mercado del 100% de las acciones de RREF II AL BRECK, a 30 de junio de 2016, puede situarse razonablemente en el entorno de **€39.764 miles**.

El valor del 100% de las acciones posterior a la ampliación de capital es de €41.914miles (€39.764 miles de valoración a 30 de Junio de 2016 más €2.150 miles de ampliación de capital). Consideramos que el descuento a aplicar por participación minoritaria de RREF II AL BRECK SOCIMI puede variar entre el rango de 25% a 40%, es decir, un valor por acción de entre €4,71 y €5,89.

3. Descripción de la compañía

- **RREF AL BRECK SOCIMI**
- **El Sector**

3.1 RREF AL BRECK SOCIMI

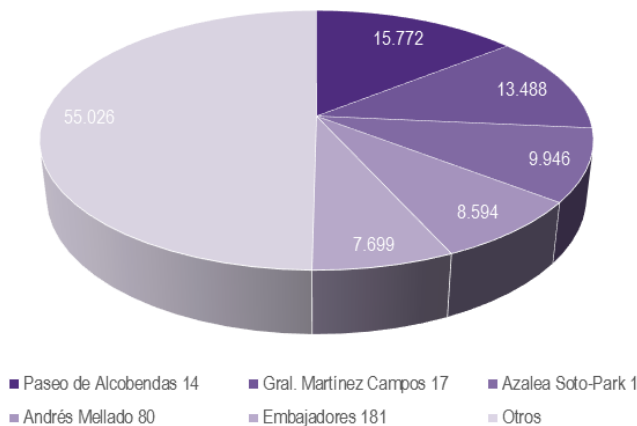
- Descripción de la Compañía

Descripción de la Compañía

Breve descripción del negocio RREF AL BRECK SOCIMI

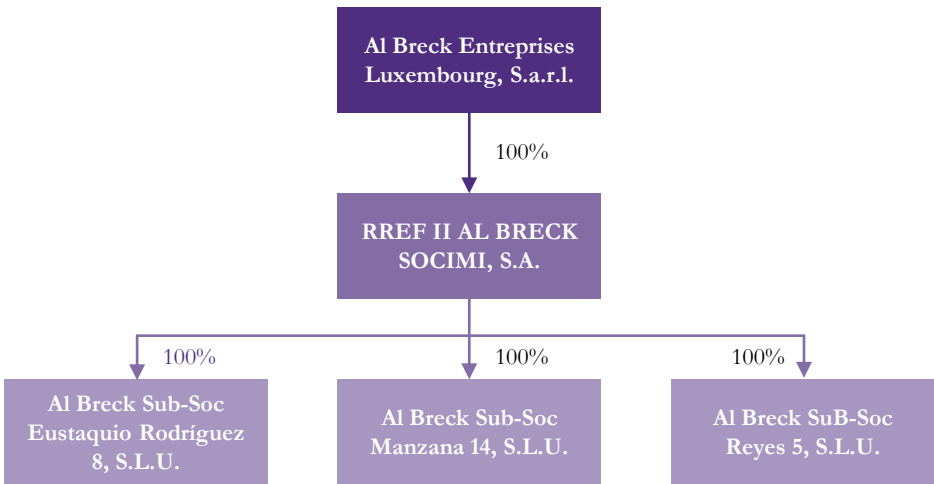
- RREF AL BRECK SOCIMI es una sociedad patrimonial constituida como sociedad anónima en septiembre de 2014, cuya actividad principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y venta.
- Con fecha 5 de diciembre de 2014, la compañía solicitó su incorporación al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “SOCIMI”).
- A 10 de diciembre del mismo año, adquirió a Segufondo Inversión F.I.I. (en liquidación) un paquete de inmuebles localizados en la Comunidad de Madrid por valor de €90.505 miles, entre los que se encuentran: 293 viviendas, 109 trasteros, 278 plazas de garaje, 1 oficina y 12 locales.
- El Socio Único de la sociedad es Al Breck Enterprises Luxemburg S.A.R.L.

Gráfico 2. Activos inmobiliarios por valor de mercado (000€)



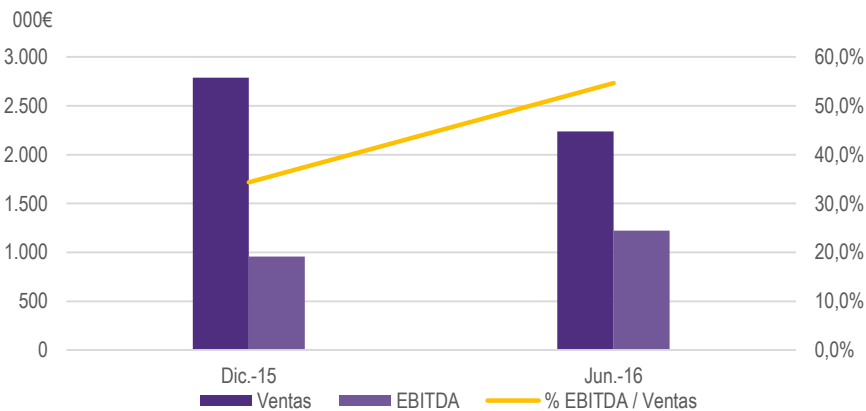
Fuente: Grant Thornton

Gráfico 1. Accionariado de RREF AL BRECK SOCIMI



Fuente: Grant Thornton

Gráfico 3. Principales magnitudes financieras



Fuente: Grant Thornton

3.2 El Sector

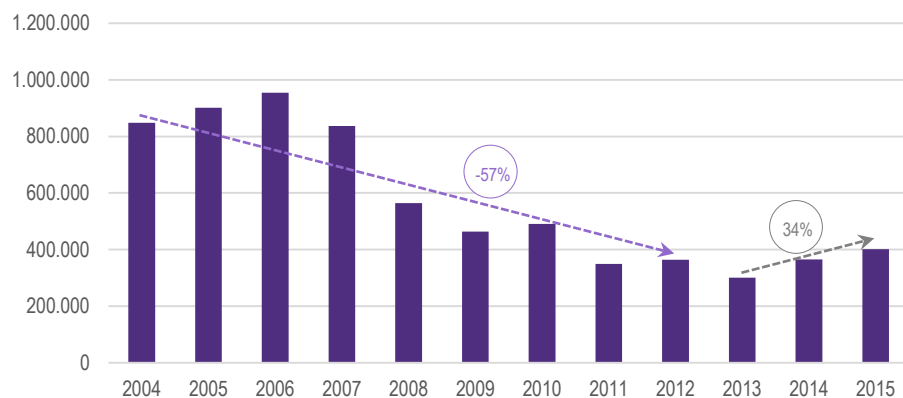
- **Sector Inmobiliario en España**
- **Sector Inmobiliario en la Comunidad de Madrid**
- **Mercado Retail en España y la Comunidad de Madrid**

Sector inmobiliario en España

El sector inmobiliario en España

- La mejora observada en el mercado inmobiliario se ha trasladado, por fin, a la iniciación de obras, lo que llevará a un aumento relevante de la actividad de la edificación residencial, la gran protagonista de este sector en 2016.
- Los precios residenciales han dejado atrás sus valores mínimos y a finales de 2015 ya presentaban revalorizaciones, a nivel agregado, en todas las comunidades autónomas, tanto para la vivienda nueva como la usada. En algunas comunidades como Madrid, las revalorizaciones ya superan en más del 10% los valores mínimos de hace un par de años. La tendencia indica que en 2016 habrá un mayor número de mercados con revalorizaciones inmobiliarias positivas.
- El mercado del alquiler comenzó a despegar en España cuando, debido a la crisis, miles de familias del mercado de compra se trasladaron al mercado de arrendamiento, que aún así, le queda un largo camino por recorrer.
- Por tanto, la demanda en el mercado de alquiler en España existe, pero la oferta es dispersa y poco profesionalizada.

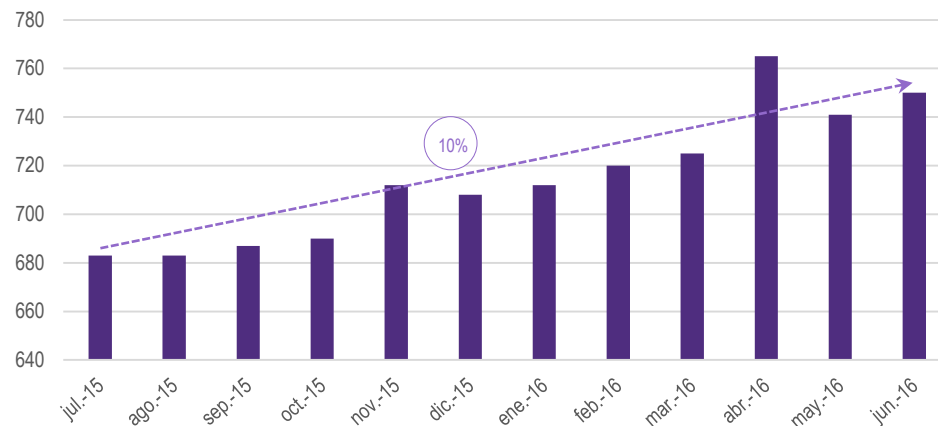
Gráfico 5. Transacciones de viviendas en España (2004-2015)



Fuente: 1. Ministerio de Fomento; 2. Análisis GT

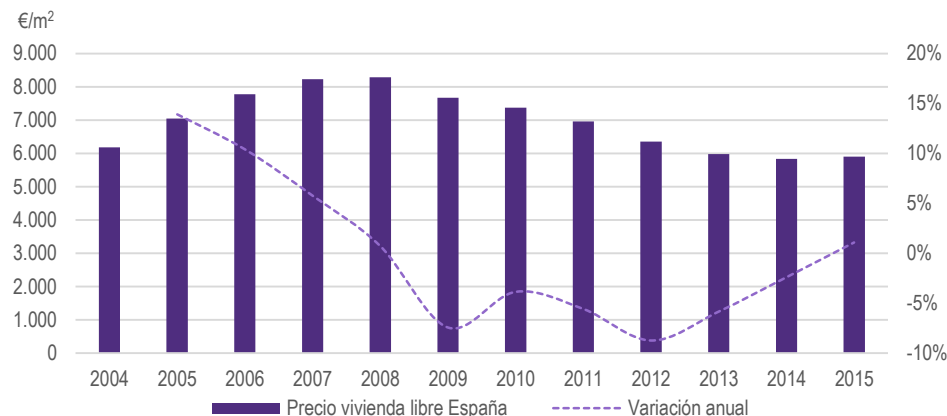
© 2016 Grant Thornton Advisory, S.L.P. | 24 de Noviembre de 2016

Gráfico 4. Evolución del alquiler en España



Fuente: 1. Enalquiler; 2. Análisis GT

Gráfico 6. Precio de la vivienda en España (2004-2015)



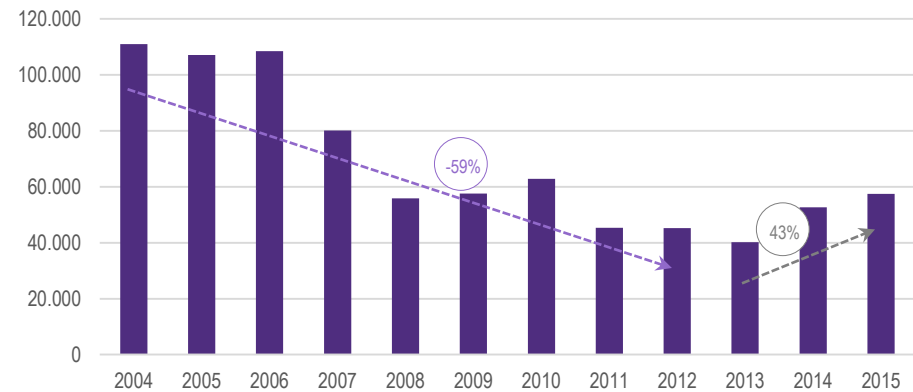
Fuente: 1. Ministerio de Fomento; 2. Análisis GT

Sector inmobiliario en la Comunidad de Madrid

El sector inmobiliario en la Comunidad de Madrid

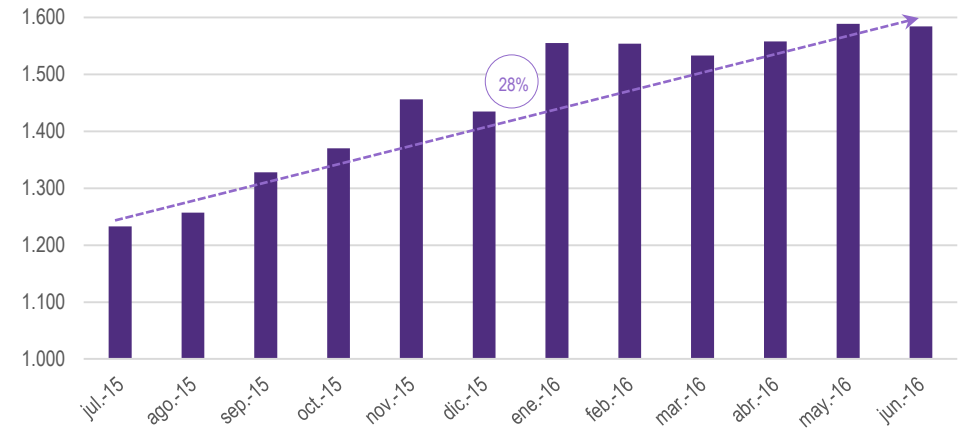
- Desde 2009 hasta la actualidad los precios de alquiler de Madrid se han mantenido por encima de la media española (6€/m²), superándola en unos 2€/m² mensuales. Además, su evolución en el último año ha sido de un 28%, muy superior a la media española del 10%.
- Las transacciones de viviendas en Madrid han aumentado un 43% en los tres últimos años, un 9% superior a la media española, aunque continúan a niveles bajos y representan un 52% de las que se realizaban en 2004. Las transacciones más frecuentes son las de vivienda libre de segunda mano.
- El precio de la vivienda en Madrid se ha estabilizado desde 2012 y se espera que tenga una tendencia positiva en los próximos años, volviendo los precios a aumentar tras 8 años de bajadas consecutivas.
- En los últimos cinco años, el precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid ha sido un 35% superior al de la media española.

Gráfico 8. Transacciones de viviendas en Madrid (2004-2015)



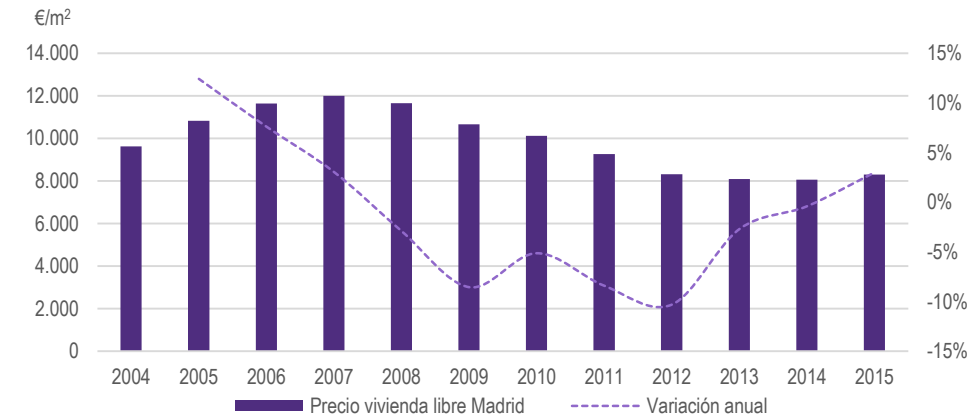
Fuente: 1. Ministerio de Fomento; 2. Análisis GT

Gráfico 7. Evolución del alquiler en Madrid (€)



Fuente: 1. Enalquiler; 2. Análisis GT

Gráfico 9. Precio de la vivienda en Madrid (2004-2015)



Fuente: 1. Ministerio de Fomento; 2. Análisis GT

Mercado Retail en España y la Comunidad de Madrid

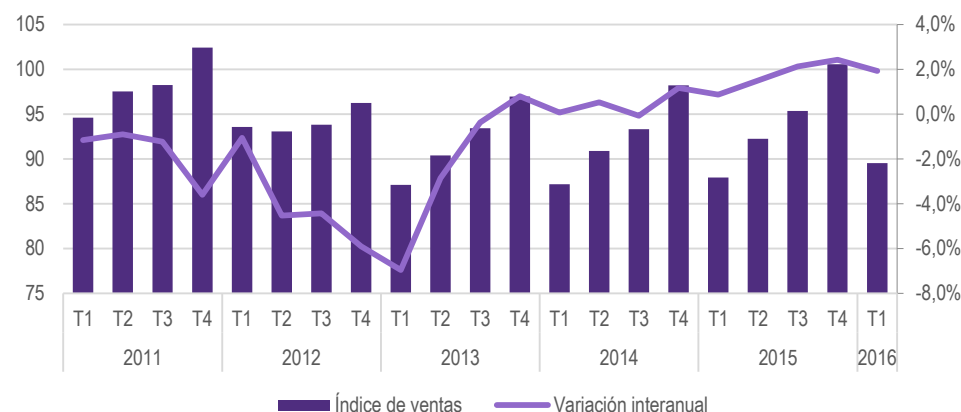
El Mercado de Retail en España

- España empieza a estar de moda para los inversores inmobiliarios extranjeros, influidos por los favorables estudios de mercado sobre el retail inmobiliario español y los datos macro, piensan que ahora es el momento de empezar a tomar posiciones en el mercado español. El sector seguirá pues atrayendo inversión extranjera al menos en los próximos años.
- Los Centros Comerciales van a ser protagonistas por sí mismos en los próximos cinco años, en los que se espera que se desarrollen hasta 60 nuevos espacios en España. Sumarán más de dos millones de metros cuadrados de superficie comercial bruta alquilable.

El Mercado de Retail en Madrid

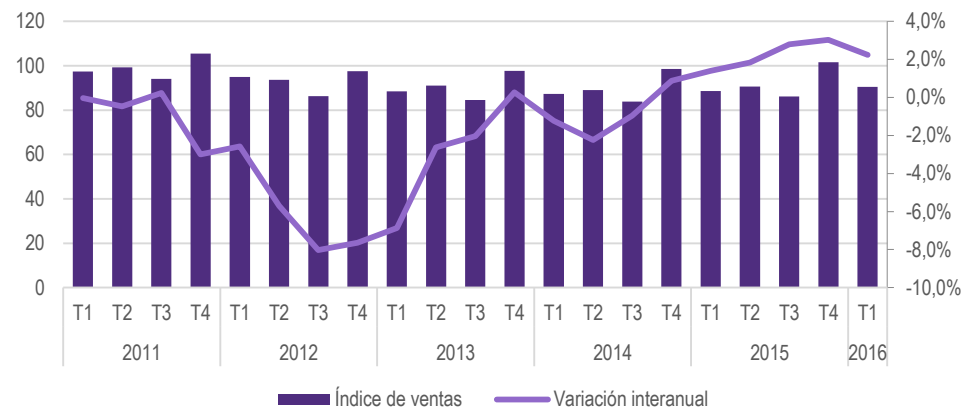
- Madrid es una de las ciudades con mas ingresos per-cápita en España y Europa. Además, ha crecido su atractivo turístico, incrementando las visitas de turistas extranjeros en un 25% en los últimos 5 años.
- Durante los años 2014 y 2015 se ha observado un incremento, con mayor o menor intensidad, de la ocupación y de las rentas en las zonas interiores a la M-30. Las principales calles de Madrid presentan un comportamiento positivo respecto a los precios de los arrendamientos, sin embargo, los ejes secundarios no consiguen que sus rentas se vayan recuperando e incluso presentan un aumento en las tasas de disponibilidad.
- En cuanto a la inversión, el mercado de locales denominados *High-Street* ha funcionado como un valor refugio para la inversión nacional durante la crisis. A partir de la mejora del consumo y de la entrada del capital internacional, la demanda inversora en este segmento se ha disparado. La previsión del crecimiento del consumo privado para el periodo 2015 - 2018 es del 7,7%.

Gráfico 10. Comercio minorista España



Fuente: 1. INE; 2. Análisis GT

Gráfico 11. Comercio minorista Madrid



Fuente: 1. INE; 2. Análisis GT

4. Valoración

- Metodologías de Valoración
- Estimación de valor

4.1 Metodología de Valoración

- **Patrimonio Neto Corregido**

Metodología de Valoración – Patrimonio Neto Corregido (PNC)

Patrimonio Neto Corregido

- Consideramos que el Valor del PNC es la base adecuada para la valoración de la Compañía.
- El método de PNC indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los Fondos Propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - una sociedad holding / conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello)
 - empresas intensivas en activos tangibles
 - empresas inmobiliarias
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
 - sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
 - valoración de inversiones financieras a precios de mercado
 - impuestos no registrados por ganancias no realizadas
 - valor de realización de los activos intangibles

Metodología de Valoración – Múltiplos de mercado

Método de Múltiplos de compañías cotizadas y transacciones comparables

- Este método indica el valor de las participaciones de una compañía mediante su comparación con compañías cotizadas que operan en el mismo sector. Las condiciones de las compañías similares dependen de factores comunes como la demanda global de dichos productos y/o servicios, su tamaño, rentabilidad y expectativas de crecimiento. El análisis de los múltiplos de mercado de compañías enfocadas a líneas de negocio similares lleva implícita la percepción del inversor sobre dicho mercado, y por tanto, permite indicar el valor de una compañía.
- Tras identificar y seleccionar las compañías teóricamente comparables, su negocio es analizado dada su relativa similitud. El precio o los múltiplos basados en el valor de negocio o compañía son calculados y contrastados con los múltiplos implícitos de la Compañía.
- Dado que las compañías cotizadas que operan en el mismo sector, no presentan un alto grado de comparabilidad con la Compañía, por razones de tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación, no hemos aplicado el análisis por método de Múltiplos de mercado.
- Para el caso que nos ocupa, hemos aplicado este método exclusivamente a efectos de la determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs (ver anexo 5).

Participación Minoritaria

Descuento aplicado a Participación Minoritaria

- A la hora de llevar a cabo una valoración relacionada con las participaciones minoritarias en empresas privadas, se suelen realizar dos ajustes de valoración adicionales: (i) para reflejar la falta de control (ii) y para reflejar la falta de liquidez.
- El descuento estimado obtenido se debe a la combinación de los factores mencionados en el punto anterior.
- Los porcentajes aplicados normalmente derivan del análisis de transacciones generadas en el Mercado. En mayor medida transacciones de carácter público, donde se suele pagar una prima sobre el precio por acción para los accionistas mayoritarios. Por el contrario un descuento se aplicaría para las partes minoritarias.
- Por lo general los descuentos se encuentran entre un 5% y un 40%. Una de las fuentes más consultadas para llegar al descuento adecuado es el estudio “Value of Corporate Control: Some International evidence” de Pail Hanouna, Atulya Sarin y Alan C. Shapiro del USC Marshall School of Business
- En el caso de la Compañía consideramos que el descuento a aplicar debería estar en torno al mayor valor del rango mencionado.

4.2 Estimación de Valor

- **Patrimonio Neto Corregido de RREF II AL BRECK SOCIMI**
- **Participación Minoritaria**

Patrimonio Neto Corregido

Valoración de RREF II AI BRECK SOCIMI, S.A.

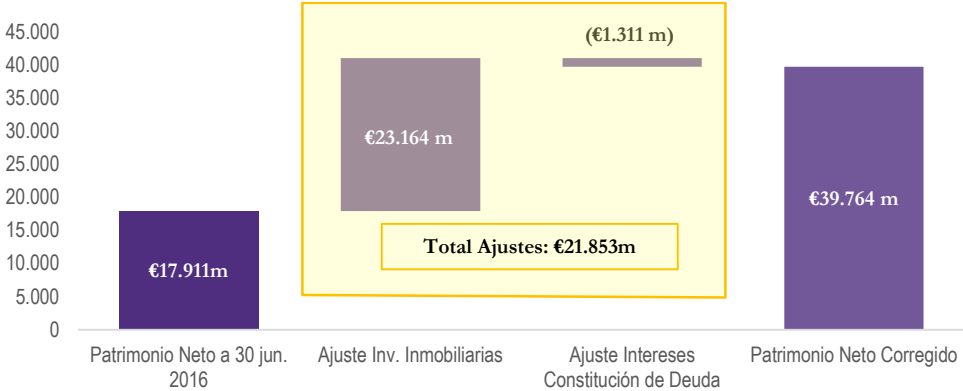
- Para la valoración del 100% de las participaciones de RREF II AI BRECK SOCIMI, S.A. hemos partido de su Balance de Situación a 30 de junio de 2016 (último cierre disponible) y hemos ajustado su Patrimonio Neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 1.
 - Inversiones Inmobiliarias
 - Intereses de constitución de la deuda
- El ajuste o Plusvalía total latente de las inversiones inmobiliarias de RREF II AI BRECK SOCIMI, S.A. lo hemos estimado en €23.164 miles, detalle incluido en la Tabla 2.
- En el Anexo 4 se incluye un mayor detalle de los Plusvalías/ajustes de las inversiones inmobiliarias e intereses de constitución de la deuda correspondiente al préstamo participativo a 30 de junio de 2016.
- El valor del 100% de las participaciones de RREF II AI BRECK SOCIMI, S.A. , puede razonablemente situarse en torno a **€39.764 miles** (Tabla 1).
- El Gráfico 12, muestra el ajuste realizado al Patrimonio Neto de RREF II AI BRECK SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2016, obteniendo así el valor del PNC.

Tabla 1. PNC de RREF II AI BRECK SOCIMI

000€	
Patrimonio Neto 30 junio 2016	17.911
Ajustes / Plusvalías	21.853
Ajuste Inversiones inmobiliarias	23.164
Ajuste Intereses de Constitución de Deuda	(1.311)
Patrimonio Neto Corregido	39.764

Fuente: Grant Thornton

Gráfico 12. Valor de Mercado



Fuente: Grant Thornton

Tabla 2. Ajuste de las inversiones inmobiliarias

000€		000€	
Ajuste Inversiones inmobiliarias		PºGinebra 49 Sofia Edif. Las Rosas BQ I	
Andrés Mellado 80	1.370	PºGinebra 51 Sofia Edif. Las Rosas BQ II	167
Atocha 75	92	Villalar 7	140
Bocangel 19	28	Zurbano 69	560
Cristobal Colón 27	4	Bárbara de Braganza 9	935
Doctor Castelo 44	261	Ponzano14	349
Elfo 4	67	Palos de la Frontera 24	660
Elfo 6	10	San Marcos 24	231
Esperanza 10	22	Libertad 20	252
García de Paredes 55	85	Embajadores 181	1.669
Gral. Martínez Campos 17	2.339	Arroyo de la Vega	1.021
Goya 104	29	Azalea Soto-Park 1	1.435
Goya 110	341	Juan de Herrera 3	138
Guzmán El Bueno 28	1.663	Paseo de Alcobendas 14	4.512
España & M.Alonso Mtez 2	194	Fernandez de la Hoz 36	36
Pío XII 92	67	Eustaquio Rodríguez 8	916
Sancho Davila 8	126	Manzana14	1.795
Segovia 8	159	Reyes 5	1.158

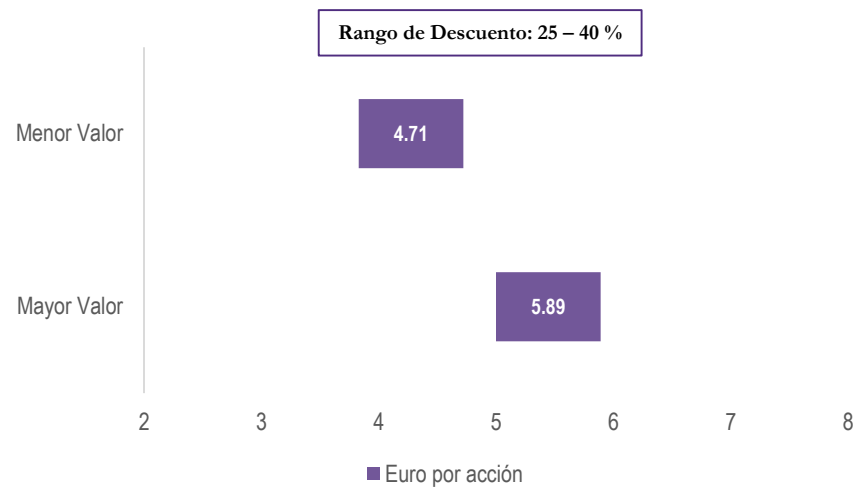
Fuente: Grant Thornton

Participación Minoritaria

Valoración de RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

- Al estimar un descuento apropiado a aplicar, para llegar a las valoraciones de participación minoritaria, hemos tenido en cuenta ciertos aspectos específicos para la Compañía, adicionales a los generalmente aplicados (ver la sección Metodología de valoración):
 - El plan de negocio de la Compañía consiste en la venta del 100% de los activos residenciales durante un periodo de 5 años que concluirá el 31 de Diciembre de 2020. La mayor parte del flujo de caja espera ser generado en torno a 2018. Desde nuestro punto de vista este plan supone un riesgo mayor del que asumen la mayoría de empresas del sector inmobiliario con planes de negocio más estables.
 - La Compañía tiene un PPL de €70.032 miles a 30 de Junio de 2016, del cual el principal coste de intereses se basa en los beneficios de la Compañía (65% del resultado neto). El coste de este préstamo puede variar dentro de un extenso rango teniendo en cuenta la incertidumbres debidas a la aplicación del plan de negocio.
- Teniendo en cuenta los factores mencionados y la ampliación de capital a 25 de Octubre de 2016 por importe de €2.150 miles, el valor del 100% de las acciones después de la ampliación es de €41.914 miles (€39.764 miles de la valoración a 30 de Junio de 2016 más €2.150 miles por la ampliación).
- Consideramos que el descuento a aplicar por participación minoritaria de RREF II AL BRECK SOCIMI puede variar entre un 25% y un 40% es decir, un valor por acción de entre €4,71 y €5,89.

Figure 13. Rango de Participación minoritaria



Source: Grant Thornton

5. Anexos

- Balance de situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Inversiones inmobiliarias
- Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC
- Comparables
- Propuesta de servicios

Balance de situación

Tabla 3. Balance de Situación

000€	dic-15	jun-16
Inversiones inmobiliarias	86.537	87.361
Terrenos	58.075	58.075
Construcciones	27.696	28.670
Derechos Reales	767	616
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a LP	-	-
Inversiones financieras a LP	232	327
Total Activo no corriente	86.770	87.687
Existencias	4	46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	214	219
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.523	1.094
Total Activo corriente	1.741	1.359
TOTAL ACTIVO	88.511	89.046

000€	dic-15	jun-16
Fondos propios	16.536	17.911
Total Patrimonio Neto	16.536	17.911
Deudas a LP	795	819
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	69.881	68.721
Total Pasivo no corriente	70.677	69.540
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	10	6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.288	1.589
Total Pasivo corriente	1.298	1.595
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	88.511	89.046

Fuente: Información facilitada por la Compañía.

Breve resumen

- La tabla de la izquierda muestra el Balance de Situación del Grupo para los ejercicios de diciembre de 2015 y junio de 2016 (periodo de 6 meses).
- Inversiones inmobiliarias se componen de 293 viviendas, 109 trasteros, 278 plazas de garaje, 1 oficina y 12 locales situados en distintos puntos de la Comunidad de Madrid, destinados a su explotación mediante régimen de alquiler. En diciembre de 2015, dichos inmuebles tenían un porcentaje de ocupación del 86%. Dichos inmuebles se encuentran afectos como garantía hipotecaria al préstamo concedido por Banco Sabadell a Al Breck Entreprises Luxembourg, S.à.r.l., accionista único, y con vencimiento en 2044.
- En junio de 2015, se produjo un aumento de capital por el Socio único de la sociedad dominante, RREF II AL BRECK SOCIMI, por importe de €21.038 miles, mediante la compensación del crédito que Al Breck Entreprises Luxembourg, S.à.r.l. ostenta frente a la sociedad, pasando el capital social de la Compañía de €60 mil en marzo de 2015 a €5.060 miles en diciembre de 2015.
- Deudas a LP recoge las fianzas y depósitos recibidas por el Grupo por parte de los arrendatarios para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento.
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP corresponde a cuatro préstamos participativos (“el PPL”) que el accionista Al Breck Entreprises Luxembourg, S.à.r.l. mantiene con la Compañía y sus tres sociedades dependientes, formalizados en diciembre de 2014 y con vencimiento en 2044. El PPL devenga un interés fijo del 1,5% sobre el principal pendiente y un variable equivalente al 65% del resultado neto de la Compañía.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Tabla 4. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

000€	dic-15	jun-16
Importe neto de la cifra de negocios	2.789	2.239
Otros gastos de explotación	(1.831)	(1.131)
EBITDA	958	1.108
Amortización del inmovilizado	(705)	(319)
Exceso de provisiones	-	1
Deterioro de resultado por enajenación de inmovilizado	(3.436)	1.142
RESULTADO DE EXPLOTACION	(3.182)	1.932
Ingresos financieros	1	1
Gastos financieros	(862)	(558)
RESULTADO FINANCIERO	(861)	(557)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.044)	1.374
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.044)	1.374
KPI's		
% Otros gastos de explotación / Ventas	65,7%	50,5%
EBITDA / Ventas	34,3%	49,5%
Resultado de Explotación / Ventas	-114,1%	86,3%
Margen Neto	-145,0%	61,4%

Fuente: Información facilitada por la Compañía.

Breve resumen

- La tabla de la izquierda muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo para los ejercicios de diciembre de 2015 y junio de 2016.
- La cifra de negocios corresponde a los ingresos procedentes del alquiler de los inmuebles que el Grupo posee en la Comunidad de Madrid, y que al cierre del 2015 se encontraban ocupados en un 86%, un 17% más que en marzo de 2015. Al 30 de junio, según nos manifiesta la Compañía la ocupación alcanza un 93%.
- La partida de otros gastos de explotación esta compuesta por servicios exteriores y tributos, suponiendo en junio de 2016 un 51% del total los honorarios profesionales y los gastos de comunidad, incluidos éstos dentro de la subpartida de servicios exteriores. Es importante señalar que la gestión de activos residenciales requieren de un esfuerzo significativo, en especial teniendo en cuenta la dispersión de la cartera que presenta la Compañía. Esto hace que la rentabilidad mostrada en los primeros 6 meses 2016 sea muy pequeña, a pesar de que actualmente los activos de la Compañía están en un rendimiento óptimo. La rentabilidad, por tanto se espera obtener en gran medida a través de la realización de plusvalías por venta de activos.
- La consecuente mejora del margen de EBITDA en junio de 2016, se debe principalmente al aumento de la tasa de ocupación que ha repercutido en un incremento de la cifra de negocios.
- Igualmente, se puede observar una mejora del resultado del ejercicio, pasando éste a ser positivo gracias a la mejora de la cifra de negocios, y repercutiendo en una mejora del Margen Neto que pasa de -145,0% en diciembre de 2015 a 61,4% en junio de 2016.

Inversiones Inmobiliarias de RREF AL BRECK SOCIMI: Valoración de RICS

Tabla 5. Valor de mercado

000€		Valor Neto	Ajuste	Valor de
Inversiones inmobiliarias	Ciudad	Contable		Mercado
Paseo de Alcobendas 14	Alcobendas	11.259	4.512	15.772
Gral. Martínez Campos 17	Madrid	11.150	2.339	13.488
Azalea Soto-Park 1	Alcobendas	8.511	1.435	9.946
Andrés Mellado 80	Madrid	7.224	1.370	8.594
Embajadores 181	Madrid	6.029	1.669	7.699
Guzmán El Bueno 28	Madrid	4.032	1.663	5.694
Manzana14	Madrid	3.460	1.795	5.255
Reyes 5	Madrid	3.348	1.158	4.506
Arroyo de la Vega	Alcobendas	3.244	1.021	4.265
Bárbara de Braganza 9	Madrid	3.085	935	4.020
Libertad 20	Madrid	3.386	252	3.638
Eustaquio Rodríguez 8	Madrid	2.744	916	3.660
Zurbano 69	Madrid	2.613	560	3.173
PºGinebra 49 Sofía Edf. Las Rosas BQ I	Madrid	2.573	333	2.906
Palos de la Frontera 24	Madrid	2.021	660	2.682
San Marcos 24	Madrid	1.756	231	1.987
Juan de Herrera 3	Madrid	1.509	138	1.648
Ponzano14	Madrid	1.143	349	1.492

000€		Valor Neto	Ajuste	Valor de
Inversiones inmobiliarias	Ciudad	Contable		Mercado
PºGinebra 51 Sofía Edf. Las Rosas BQ II	Madrid	1.282	167	1.449
Doctor Castelo 44	Madrid	1.065	261	1.325
Goya 110	Madrid	970	341	1.311
Sancho Davila 8	Madrid	1.035	126	1.161
España & M.Alonso Mtez 2	Alcalá de Henares	553	194	746
Villalar 7	Madrid	504	140	644
Cristobal Colón 27	Torrejón de Ardoz	616	4	619
Segovia 8	Madrid	460	159	619
Atocha 75	Madrid	355	92	447
García de Paredes 55	Madrid	256	85	341
Fernandez de la Hoz 36	Madrid	221	36	256
Goya 104	Madrid	218	29	247
Esperanza 10	Madrid	220	22	242
Bocangel 19	Madrid	201	28	229
Pío XII 92	Madrid	164	67	230
Elfo 4	Madrid	145	67	212
Elfo 6	Madrid	10	10	19
Total Inversiones inmobiliarias		87.361	23.164	110.524

Fuente: Informe Tasadora Tecnitasa

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC

Tabla 6. Ajustes realizados en el Balance 30.06.2016

000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	87.361	23.164	110.524
Inv. en empresas del grupo y asociadas a LP	-	-	-
Inv. financieras a largo plazo	327	-	327
Total Activo no corriente	87.687	23.164	110.851
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	46	-	46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	219	-	219
Efectivo y ot activos liquidos equivalentes	1.094	-	1.094
Total Activo corriente	1.359	-	1.359
TOTAL ACTIVO	89.046	23.164	112.210
000€	VNC	Ajuste	Valor Ajustado
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	17.911	-	17.911
Ajustes	-	21.852	21.852
Inversiones inmobiliarias	-	23.164	23.164
Intereses Constitución prestamo		(1.311)	(1.311)
Total Patrimonio Neto	17.911	21.852	39.763
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a LP	819	-	819
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	68.721	1.311	70.032
Total Pasivo no corriente	69.540	1.311	70.851
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con emp. del grupo y asociadas a CP	6	-	6
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.589	-	1.589
Total Pasivo corriente	1.595	-	1.595
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	89.046	23.164	112.210

Fuente: Grant Thornton.

© 2016 Grant Thornton Advisory, S.L.P. | 24 de Noviembre de 2016

Ajustes al activo y pasivo

- A 30 de junio de 2016, el PN de la Compañía se ajusta como contrapartida del ajuste realizado en el activo del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias derivado de la plusvalía que resulta de la actualización de los valores de mercado respecto a sus valores contables.

Ajuste en Inversiones inmobiliarias

- La partida de Inversiones inmobiliarias, incluye los activos inmobiliarios de la Compañía cuyo valor neto contable total a 30 de junio de 2016 asciende a €87.361 miles.
- La valoración de mercado de dichos activos realizada por Tecnitasa, se ha estimado en €110.524 miles, lo que arroja un ajuste por plusvalías de €23.164 miles (Tabla 6).

Ajuste de la deuda de PPL

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP corresponde a cuatro préstamos participativos (“el PPL”) e incluye los intereses de constitución de la deuda, estimado por valor de €1.311 miles.
- El nominal del PPL, sin considerar los intereses de constitución de la deuda, es de €70.032 miles a 30 de Junio de 2016.

Comparables: Compañías Comparables en España

SOCIMIs comparables

- Como método complementario de la valoración por Patrimonio Neto Corregido se han analizado múltiples de empresas comparables. La finalidad de nuestro análisis se ha centrado en estimar la prima o descuento del valor en bolsa de compañías comparables cotizadas respecto a su PNC o EPRA-NAV.
- Las sociedades comparables seleccionadas incluyen SOCIMIs cotizadas únicamente en el Mercado Bursátil Continuo, ya que las SOCIMIs que cotizan en el MAB no tienen la obligación de presentar en sus informes de gestión el múltiplo EPRA-NAV.
- Si bien hay que señalar que las compañías comparables utilizadas en este análisis son de mucho mayor tamaño, y no tienen la misma composición en relación a la tipología de activos inmobiliarios que REFF AL BRECK SOCIMI, lo que su grado de comparabilidad es relativo.

Tabla 7. SOCIMIs Cotizadas en el Mercado Continuo

SOCIMI	Mercado	Descripción
Merlin Properties	Continuo	Especializada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en los segmentos Core y Core Plus en la Península Ibérica. Cuenta con 888 sucursales bancarias, 8 oficinas, 1 centro comercial, 1 hotel y 5 centros logísticos.
Hispania	Continuo	Adquisición y gestión de viviendas, oficinas y hoteles situados principalmente entre Madrid y Barcelona.
Axiare Patrimonio	Continuo	Cartera de activos inmobiliarios formados por oficinas, logísticos, retail y otros, situados entre Madrid y Barcelona.
Lar España	Continuo	12 centros comerciales, 3 naves, 4 oficinas, 1 residencia, repartidos entre Madrid y Barcelona.

Fuente: GT en base a información pública disponible

Comparables: Múltiplos (Cont.)

SOCIMIs comparables

- Adicionalmente, hemos analizado la prima que resulta de comparar la capitalización bursátil con el PNC o EPRA-NAV de compañías comparables, en concreto SOCIMIs cotizadas en el mercado continuo. El resultado de nuestro análisis arroja una prima media del 3,0%.
- Este análisis indica que las SOCIMIs cotizadas tienen un valor bursátil que está, de media, un 3,0% por encima del valor neto de sus activos.
- Teniendo en cuenta las características de REFF AL BRECK SOCIMI, pensamos que la prima estimada no es de aplicación debido a no presentan un alto grado de comparabilidad con las compañías comparables por razones de tamaño, tipología de activos, cobertura geográfica y/o porcentaje de ocupación.

Tabla 8. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Cotización 26 jul. 2016	Capitalización Bursátil (Mill. €)	EPRA-NAV (Mill. €)	% Prima
Merlin Properties	Continuo	10,2	3.290,0	3.218,3	2,2%
Hispania	Continuo	11,4	1.230,0	1.195,0	2,9%
Axiare Patrimonio	Continuo	12,3	878,0	835,9	5,0%
Lar España	Continuo	6,6	592,6	582,8	1,7%
				Promedio	3,0%

Fuente: GT en base a información pública disponible a fecha del 31-12-2015

Propuesta de servicios (8 de julio de 2016) - Alcance de la colaboración

A. Preparación

- Reunión de arranque para establecer el protocolo de actuación y el equipo de trabajo de REFF AL BRECK SOCIMI.
- Planificación con REFF AL BRECK SOCIMI, donde estableceremos una primera agenda y calendario del trabajo
- Recepción y discusión de la información preliminar solicitada

El alcance para cada uno de los trabajos sería el siguiente:

B. Tasación de los inmuebles

- Este trabajo será realizado por la sociedad RICS ; cuyo alcance incluimos en el Anexo xx de este documento. Nuestro trabajo incluirá una revisión del valor de cada uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad en cuestión.

C. Valoración de la sociedad

- La valoración de la Compañía se realizará en base al análisis histórico, al trabajo realizado para la elaboración del plan de negocio y considerando el Valor de Mercado de los activos de la Compañía. El alcance para la emisión del Informe de Valoración se detalla a continuación:

Valoración

- Determinación del valor de mercado de los Fondos Propios de la Compañía ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas del valor de mercado de los activos y pasivos de sus subsidiarias
- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIs y cotizadas del mercado continuo de carácter patrimonial. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de REFF AL BRECK SOCIMI .
- Conclusión de valoración y argumentación

Informe

- Emisión de un informe (en borrador) conteniendo los procedimientos y conclusiones de la valoración de REFF AL BRECK SOCIMI.
- Consideración de los comentarios aportados por REFF AL BRECK SOCIMI resultado de la revisión de la versión en borrador del informe
- Emisión del informe definitivo

ANEXO VI Resumen de la valoración de los activos



**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-00.**

TECNITASA

INFORME DE VALORACIÓN.

CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO.

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE DIFERENTES ELEMENTOS
(VIVIENDAS, GARAJES, LOCALES Y OFICINAS) UBICADOS EN 35
INMUEBLES DE USO MAYORITARIO RESIDENCIAL. TERMINADO.**

SITUACIÓN: SEGÚN CUADRO ADJUNTO (MADRID, ALCOBENDAS,
TORREJÓN DE ARDOZ Y ALCALÁ DE HENARES).



INFORME VALORACIÓN CLIENTE RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
30 DE JUNIO DE 2016.
REF: 3760/89-00.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN.....	8
3. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN.....	8
4. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS:.....	8
5. RESUMEN DE INMUEBLES Y VALORES.....	13
5.1. R202.001 ANDRÉS MELLADO 80.MADRID.....	14
5.2. R202.005. ATOCHA 75. MADRID.....	16
5.3. R202.007. BOCANGEL 19. MADRID.....	17
5.4. R202.010. CRISTOBAL COLON 27 (EXIT DEPRECIATION, ENTER IMPAIRMENTS). TORREJON DE ARDOZ.....	18
5.5. R202.011. DOCTOR CASTELO 44. MADRID.....	22
5.6. R202.013. ELFO 4. MADRID.....	23
5.7. R202.014. ELFO 6. MADRID.....	24
5.8. R202.015. ESPERANZA 10. MADRID.....	25
5.9. R202.020. GARCIA DE PAREDES 55. MADRID.....	26
5.10. R202.021. GRAL. MARTINEZ CAMPOS 17. MADRID.....	27
5.11. R202.023. GOYA 104. MADRID.....	28
5.12. R202.024. GOYA 110. MADRID.....	29
5.13. R202.025. GUZMAN EL BUENO 28. MADRID.....	30
5.14. R202.030. ESPAÑA & M. ALONSO MTNEZ. 2. ALCALÁ DE HENARES.....	32
5.15. R202.033. PIO XII 92. MADRID.....	33
5.16. R202.034. SANCHO DÁVILA 8. MADRID.....	34
5.17. R202.039. SEGOVIA 8. MADRID.....	35
5.18. R202.041. PºGINEBRA 49 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ I. MADRID.....	36
5.19. R202.042. PºGINEBRA 51 SOFÍA EDF.LAS ROSAS BQ II. MADRID.....	38
5.20. R202.044. VILLALAR 7. MADRID.....	39
5.21. R202.045. ZURBANO 69. MADRID.....	40
5.22. R202.049. BARBARA DE BRAGANZA 9. MADRID.....	41
5.23. R202.056. PONZANO 14. MADRID.....	42
5.24. R202.057. PALOS DE LA FRONTERA 24. MADRID.....	43
5.25. R202.058. SAN MARCOS 24. MADRID.....	44
5.26. R202.060. LIBERTAD 20. MADRID.....	45
5.27. R202.061. EMBAJADORES 181. MADRID.....	46
5.28. R202.063. ARROYO DE LA VEGA. ALCOBENDAS.....	49
5.29. R202.064. AZALEA SOTO-PARK 1. ALCOBENDAS.....	52
5.30. R202.073. JUAN DE HERRERA 3. MADRID.....	53
5.31. R202.073. PS DE ALCOBENDAS 14. ALCOBENDAS.....	54
5.32. R202.083. FERNÁNDEZ DE LA HOZ 36. MADRID.....	55
5.33. R205.016. EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8. MADRID.....	56
5.34. R206.077. MANZANA 14. MADRID.....	58
5.35. R207.070. REYES 5. MADRID.....	60
6. SALVEDADES Y OBSERVACIONES.....	62
6.1. SALVEDADES.....	62
6.2. OBSERVACIONES.....	62



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 3 de 62

1. RESUMEN EJECUTIVO.

(a) Identificación del cliente.	Nombre del solicitante: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A. N.I.F./C.I.F. nº: A87100186. Domicilio: C/ Pedro Muñoz Seca, nº4, 2ºizda. 28001 MADRID.
(b) Finalidad de la valoración.	Determinar el valor de mercado a fecha de 30 de junio de 2016.
(c) Objeto de la valoración.	Diferentes elementos (viviendas, garajes, locales y oficinas) ubicados en 35 inmuebles de uso mayoritario RESIDENCIAL. Terminado. Situación según cuadro adjunto (Madrid, Alcobendas, Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares).
(d) Derecho que se valora.	100% de la plena propiedad de los elementos valorados. Algunos de los elementos valorados se encuentran arrendados en la fecha de la valoración.
(e) Tipo de propiedad y su clasificación o utilización por el cliente.	Elementos (viviendas, garajes, locales y oficinas) ubicados en edificios de uso mayoritario residencial.
(f) Base de valoración.	La base de la valoración es la siguiente: El Valor de Mercado, definido como: "La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción (©IVSC 2007)".
(g) Fecha de la valoración.	La fecha de valoración del activo es a 30 de junio de 2016. Se hace constar que, según el principio de temporalidad, el valor de inmuebles o derechos es variable a lo largo del tiempo por lo que el presente informe no será válido en una fecha anterior o posterior



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 4 de 62

	a la que figura en el mismo.
(h) Declaración de la existencia de cualquier vínculo material, o declaración informando de la inexistencia de vínculos materiales anteriores.	Se hace constar la ausencia de vínculos materiales.
(i) Estatus del valorador.	Los valoradores declaran que actúan en calidad de "valorador externo".
(j) Donde proceda, divisa a utilizar.	La moneda considerada en la valoración es el Euro (€).
(k) Supuestos, supuestos especiales, reservas, instrucciones especiales o desviaciones.	Supuestos: La valoración se realiza en el supuesto de que los elementos valorados de cada edificio se pueden destinar al arrendamiento. Se tiene conocimiento que los elementos valorados, en su totalidad o en parte, se encuentran arrendados, pero no se ha dispuesto de documentación actual fehaciente completa (contratos y últimos recibos) sobre las condiciones de los mismos, aunque sí se ha dispuesto de los datos básicos de las situaciones arrendaticias, facilitados por el solicitante, por lo que el cálculo del valor de mercado, corregido en el supuesto de estar arrendados, se realiza en función de rentas medias de mercado para cada elemento. No ha sido posible la visita interior a los elementos valorados, por lo que se ha adoptado la hipótesis de que el estado de conservación y mantenimiento interior se corresponde con el aspecto exterior del edificio, que es, en general, bueno. Supuestos especiales: No constan. Restricciones: No existen restricciones de uso más allá de las impuestas por la normativa zonal existente, aunque se advierte que se deberá aportar cédula urbanística que ratifique la información facilitada. No se aporta licencia de apertura y/o actividad, en aquellos casos necesarios, así como las autorizaciones administrativas necesarias para el funcionamiento del inmueble. La inspección del inmueble, recogida de documentación, así como



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 5 de 62

	la toma de datos, se realiza a través de los técnicos que firman el informe. Desviación de las Normas: No se han tenido en cuenta los aspectos impositivos y fiscales, reales o teóricos, que pudieran surgir en el momento de la venta. No se han tenido en cuenta las posibles cargas inscritas en el Registro de la Propiedad referentes a hipotecas o cargas pendientes sobre la finca, que, en su caso, habrían de deducirse.
(l) Alcance de las investigaciones efectuadas.	Se ha realizado inspección física exterior del edificio, no habiendo podido acceder al interior de los elementos valorados. Se adopta la hipótesis de que el estado de mantenimiento y conservación de los elementos se corresponde con el aspecto exterior del edificio. Se ha consultado la documentación del planeamiento urbanístico.
(m) Naturaleza y fuente de la información.	Se ha dispuesto de documentación varia, facilitada por la entidad que encarga el trabajo, que permite conocer los parámetros básicos para establecer el valor de mercado por comparación del inmueble, con las excepciones indicadas anteriormente.
(n) Límite o restricción a la publicación.	Queda prohibida la reproducción, total o parcial, del informe de valoración o cualquier referencia al mismo en documentos, circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa de Técnicos en Tasación, S.A., y fuera de la forma y contexto en el que se encuentran, así como la utilización de la valoración para otros fines de los establecidos al realizar el encargo. Conjuntamente con este documento recibido en papel impreso, pueden existir una o más copias electrónicas, en caso de discrepancias la copia original en papel impreso será considerada como la definitiva.
(o) Límite o exclusión de responsabilidad.	El presente informe es válido para el cliente que solicita el mismo y únicamente para la finalidad expresada. Se notifica, por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades.
(p) Conformidad con Normativa RICS.	Esta valoración se ha realizado siguiendo los Estándares RICS de Valoración y Evaluación, Libro Rojo 9ª y Global Edición.
(q) Enfoque de valoración.	Se realiza el cálculo del valor de mercado del inmueble como el



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 6 de 62

	menor entre el obtenido por comparación con inmuebles semejantes y el valor como inmueble "susceptible de producir rentas en función de rentas de mercado.
(r) Conocimientos y habilidades del valorador.	Los valoradores que han realizado el informe poseen suficientes conocimientos a nivel técnico y del mercado en el que se encuentra el inmueble, así como las habilidades necesarias para realizar la valoración del activo de forma competente.

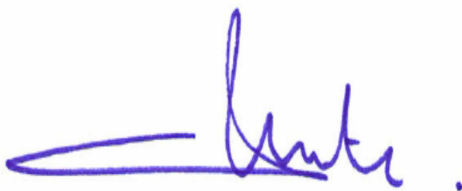


RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 7 de 62

(s) Opinión de valor en cifras y letras.	El valor de mercado, referido a 30 de junio de 2016, supone un valor de: 110.835.884,86€ (CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS Y OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS).
(t) Firma y fecha del informe.	En Madrid, a 30 de junio de 2016.  Fdo.: Andrés Lorente Martínez. MRICS. Member nº12325583.



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 8 de 62

2. SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN.

Nombre del solicitante: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.

N.I.F./C.I.F. nº: A-87100186.

Domicilio del solicitante: C/ Pedro Muñoz Seca, nº4, 2ºizda, 28001 MADRID.

3. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN.

La finalidad de la tasación es el asesoramiento en el establecimiento del posible valor de mercado del inmueble.

Esta valoración se ha realizado siguiendo los estándares RICS de Valoración y Evaluación, Libro Rojo 9ª y Global Edición, que entraron en vigor en enero de 2014, esta edición de Estándares RICS de Valoración es una traducción directa del texto oficial en inglés, en la que se reproducen pasajes de las 'IVS 2007' con la autorización del IVSC, que ostenta el copyright.

El texto aprobado de las IVS es el que publica el IVSC en inglés, pudiéndose obtener copias del mismo solicitándolo directamente a IVSC, 12 Great George Street, London SW1P 3AD, Reino Unido. www.ivsc.org o mediante correo electrónico: mtissier@ivsc.org.

4. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS:

El informe de valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base en la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards".

El valor de mercado se obtendrá por dos métodos diferentes:

1- Por el método de comparación, en función del valor medio homogeneizado de inmuebles comparables, libres de inquilinos u ocupantes. Se comparará con inmuebles que pueden ser similares en su concepción y sobre los que se tiene conocimiento de su valor, bien por haberse realizado recientemente la compraventa del mismo, o bien porque se

encuentre en oferta de venta, que será corregida en función de la posible y posterior negociación. Este método es de utilización a la valoración de toda clase de inmuebles que cumplan:

- Que exista un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Que se pueda disponer de datos sobre transacciones u ofertas que permitan realizar su homogeneización.

Para calcular el valor por comparación se homogeneiza la muestra representativa obtenida según los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate y se determinará un valor del inmueble neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados.

2- Por el método de actualización, obteniendo 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. El método de actualización de rentas es aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. Para su utilización es necesario que exista, al menos:

- Un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- Un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble pueda producir rentas y existan suficientes muestras comparables para la estimación de las mismas.

Para el cálculo del valor por actualización será necesario estimar los flujos de caja, el valor de reversión, elegir el tipo de actualización y descontar los flujos de caja. Estos flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos. El valor de reversión será el valor del inmueble en el caso de que no haya cumplido su vida útil o el del suelo en el caso de inmuebles que si la hayan cumplido.

En cuanto al tipo de actualización, se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo de la inversión y que atienda, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología del inmueble, a sus características y al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas. Este tipo de interés se convierte en real corrigiendo el efecto inflacionista con el IPC.



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 10 de 62

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene en su balance 694 inmuebles entre viviendas, locales, garajes, trasteros y sótanos. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden, por tanto, de la explotación de dichos activos, por lo que el valor de los inmuebles es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos. A continuación, se describen los parámetros generales que se han utilizado para valorar los activos de Rialto:

INMUEBLE	TASA DESCUENTO	NET INITIAL YIELD	EXIT YIELD	COSTES DE ADQUISICIÓN	COSTE DE VENTA	MANAGEMENT FEE	COSTE DE REALQUILER
ANDRES MELLADO 80	4,50%	4,18%	5,17%	0,00%	2,05%	3,00%	0,00%
ATOCHA 75	4,50%	4,04%	4,78%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%
BOCANGEL 19	4,50%	4,03%	4,77%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
CRISTOBAL COLON 27 (EXIT DEPRECIATION, ENTER IMPAIRMENTS)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DOCTOR CASTELO 44	4,50%	3,93%	4,65%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
ELFO 4	4,50%	4,04%	4,78%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
ELFO 6	4,50%	6,45%	7,63%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
ESPERANZA 10	4,50%	4,65%	5,50%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
GARCIA DE PAREDES 55	4,50%	5,96%	7,05%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
GRAL.MARTINEZ CAMPOS 17	4,50%	4,24%	5,38%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
GOYA 104	4,50%	6,20%	7,02%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
GOYA 110	4,50%	4,01%	4,74%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%
GUZMAN EL BUENO 28	4,50%	4,82%	5,70%	0,00%	2,25%	3,00%	0,00%
ESPAÑA & M.ALONSO MTNEZ 2	4,50%	4,39%	5,19%	0,00%	2,83%	3,00%	0,00%
PIO XII 92	4,50%	3,98%	4,71%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
SANCHO DAVILA 8	4,50%	4,12%	4,87%	0,00%	2,70%	3,00%	0,00%
SEGOVIA 8	4,50%	4,10%	4,85%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
PºGINEBRA 49 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ I	4,50%	4,17%	4,93%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
PºGINEBRA 51 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ II	4,50%	3,87%	4,57%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
VILLALAR 7	4,50%	4,05%	4,80%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
ZURBANO 69	4,50%	4,36%	5,16%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
BARBARA DE BRAGANZA 9	4,50%	3,95%	5,28%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
PONZANO 14	4,50%	4,19%	4,96%	0,00%	2,13%	3,00%	0,00%
PALOS DE LA FRONTERA 24	4,50%	4,31%	5,10%	0,00%	2,07%	3,00%	0,00%
SAN MARCOS 24	4,50%	4,02%	4,76%	0,00%	2,00%	3,00%	0,00%
LIBERTAD 20	4,50%	4,40%	5,21%	0,00%	1,77%	3,00%	0,00%
EMBAJADORES 181	4,50%	4,12%	4,88%	0,00%	2,14%	3,00%	0,00%
ARROYO DE LA VEGA	4,50%	3,19%	3,78%	0,00%	2,08%	3,00%	0,00%
AZALEA SOTO-PARK 1	4,50%	4,10%	4,85%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
JUAN DE HERRERA 3	4,50%	4,38%	5,18%	0,00%	2,13%	3,00%	0,00%
PS DE ALCOBENDAS 14	4,50%	4,09%	4,84%	0,00%	1,50%	3,00%	0,00%
FERNANDEZ DE LA HOZ 36	4,50%	4,80%	5,68%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8	4,50%	4,49%	5,31%	0,00%	3,34%	3,00%	0,00%
MANZANA 14	4,50%	4,40%	5,21%	0,00%	2,52%	3,00%	0,00%
REYES 5	4,50%	4,29%	5,07%	0,00%	2,24%	3,00%	0,00%

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



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 11 de 62

Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo al uso valorado y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.

Net Initial Yield: resultado de dividir el NOI (Net Operating Income) del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.

Rentabilidad de salida o Exit Yield: Para determinar el valor del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de ese último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida, o "exit yield", aplicada ha sido determinada de acuerdo con esta renta de salida sobre el valor bruto de cada activo y corregida con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de determinadas rentabilidades en transacciones de inmuebles comparables en el actual mercado.

Costes de adquisición: son los costes que se asume que pagaría el potencial comprador del activo. Éstos incluyen tanto el AJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) en función de la comunidad autónoma donde se encuentre localizado el activo y el tipo de transmisión (1ª o 2ª), honorarios legales, costes relacionados con notaría y registro, Due Diligence y honorarios de los agentes correspondientes. En nuestro caso, y según la información facilitada, los inmuebles ya son propiedad de la mercantil y al tratarse de inmuebles cuyo uso mayoritario es el residencial, o ligado a él, no procede la realización de Due Diligence.

Costes de venta: incluyen los costes estimados futuros de la venta en el año 10 del flujo de caja, que supondría poner el activo en venta mediante un proceso de venta profesionalizado. Es decir, a través de agentes. Esta estimación, según se indica y según práctica habitual actual, supone unos porcentajes sobre el precio de venta del 3,00% para los activos cuyo valor no supere los 250.000€, un 2,00% para aquellos cuyo valor esté comprendido entre 250.000 y 500.000€, y el 1,50% para aquellos cuyo valor supere los 500.000€. Suele existir unos costes más pequeños relacionados con la creación de un "dataroom", pero en este caso no se consideran pues la naturaleza de los activos no precisan de dicho procedimiento.

Management fee: incluye los costes relacionados con la gestión del propio activo. Se asume una gestión externa de los mismos, sobre todo en el caso de activos con un elevado número de contratos de alquiler. Se estima en el 3,00% de los ingresos brutos por rentas estimadas.



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 12 de 62

Coste de realquiler o reletting fee: son los costes asumidos para el re alquiler de las unidades vacías que incluya el inmueble y se suele basar en la información del mercado. Suele consistir, dado el uso y tipología de los inmuebles, en una renta mensual que cobra el gestor comercial que consigue el nuevo inquilino, pero que, en este caso y según se indica, es abonado por el propio inquilino que entra de nuevo, por lo cual no se considera.



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 13 de 62

5. RESUMEN DE INMUEBLES Y VALORES.

	REFERENCIA	ACTIVO	MUNICIPIO	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
1	R202.001	ANDRÉS MELLADO 80	MADRID	8.767.819,50 €	8.593.713,70 €	4,18%	5,17%
2	R202.005	ATOCHA 75	MADRID	450.615,00 €	447.316,37 €	4,04%	4,78%
3	R202.007	BOCANGEL 19	MADRID	236.650,00 €	229.203,93 €	4,03%	4,77%
4	R202.010	CRISTÓBAL COLON 27 (EXIT DEPRECIATION, ENTER IMPAIRMENTS)	TORREJÓN DE ARDOZ	619.452,16 €	619.452,16 € (*)	derecho de sup.	
5	R202.011	DOCTOR CASTELO 44	MADRID	1.348.356,00 €	1.325.469,90 €	3,93%	4,65%
6	R202.013	ELFO 4	MADRID	213.400,00 €	211.837,85 €	4,04%	4,78%
7	R202.014	ELFO 6	MADRID	19.733,50 €	19.514,36 €	6,45%	7,63%
8	R202.015	ESPERANZA 10	MADRID	247.640,00 €	245.034,18 €	4,65%	5,50%
9	R202.020	GARCÍA DE PAREDES 55	MADRID	357.993,00 €	340.616,47 €	5,96%	7,05%
10	R202.021	GRAL. MARTINEZ CAMPOS 17	MADRID	13.585.497,00 €	13.488.259,71 €	4,24%	5,38%
11	R202.023	GOYA 104	MADRID	255.000,00 €	247.271,57 €	6,20%	7,02%
12	R202.024	GOYA 110	MADRID	1.329.762,60 €	1.316.474,35 €	4,01%	4,74%
13	R202.025	GUZMÁN EL BUENO 28	MADRID	5.696.427,00 €	5.694.344,49 €	4,82%	5,70%
14	R202.030	ESPAÑA & M. ALONSO MTNEZ 2	ALCALÁ DE HENARES	747.523,80 €	746.338,84 €	4,39%	5,19%
15	R202.033	PIO XII 92	MADRID	233.415,00 €	230.479,36 €	3,98%	4,71%
16	R202.034	SANCHO DÁVILA 8	MADRID	1.187.950,00 €	1.161.204,97 €	4,12%	4,87%
17	R202.039	SEGOVIA 8	MADRID	620.765,00 €	619.202,63 €	4,10%	4,85%
18	R202.041	Pº GINEBRA 49 SOFÍA EDF.LAS ROSAS BQ I	MADRID	3.102.931,00 €	2.997.642,91 €	4,17%	4,93%
19	R202.042	Pº GINEBRA 51 SOFÍA EDF.LAS ROSAS BQ II	MADRID	1.528.643,00 €	1.472.421,22 €	3,87%	4,57%
20	R202.044	VILLALAR 7	MADRID	662.400,00 €	658.209,80 €	4,05%	4,80%
21	R202.045	ZURBANO 69	MADRID	3.221.599,00 €	3.173.389,19 €	4,36%	5,16%
22	R202.049	BÁRBARA DE BRAGANZA 9	MADRID	4.133.112,50 €	4.069.811,72 €	3,95%	5,28%
23	R202.056	PONZANO 14	MADRID	1.524.302,50 €	1.492.351,29 €	4,19%	4,96%
24	R202.057	PALOS DE LA FRONTERA 24	MADRID	2.675.119,50 €	2.681.776,72 €	4,31%	5,10%
25	R202.058	SAN MARCOS 24	MADRID	2.004.810,00 €	1.986.967,65 €	4,02%	4,76%
26	R202.060	LIBERTAD 20	MADRID	3.659.907,00 €	3.638.041,44 €	4,40%	5,21%
27	R202.061	EMBAJADORES 181	MADRID	7.918.958,50 €	7.796.898,14 €	4,12%	4,88%
28	R202.063	ARROYO DE LA VEGA	ALCOBENDAS	4.334.327,00 €	4.265.836,33 €	3,19%	3,78%
29	R202.064	AZALEA SOTO-PARK 1	ALCOBENDAS	9.973.816,60 €	9.951.305,86 €	4,10%	4,85%
30	R202.073	JUAN DE HERRERA 3	MADRID	1.679.180,00 €	1.647.539,55 €	4,38%	5,18%
31	R202.073	PS DE ALCOBENDAS 14	ALCOBENDAS	15.818.400,00 €	15.771.580,82 €	4,09%	4,84%
32	R202.083	FERNÁNDEZ DE LA HOZ 36	MADRID	296.883,00 €	256.230,89 €	4,80%	5,68%
33	R205.016	EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8	MADRID	3.682.429,00 €	3.662.480,76 €	4,49%	5,31%
34	R206.077	MANZANA 14	MADRID	5.336.630,40 €	5.255.149,45 €	4,40%	5,21%
35	R207.070	REYES 5	MADRID	4.555.904,30 €	4.522.516,29 €	4,29%	5,07%
				112.027.352,86 €	110.835.884,86 €		
	Nº ACTIVOS	35					
	Nº ELEMENTOS	639					

**RICS****TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 14 de 62

5.1. R202.001 ANDRÉS MELLADO 80.MADRID.

	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Piso 1º C (95883)	155,29	434.812,00 €	417.451,89 €		
Trastero 2 (95883)	4,92	2.706,00 €	2.565,09 €		
TOTAL		437.518,00 €	420.016,98 €		
Piso 1º D (95885)	138,96	389.088,00 €	373.553,44 €		
Trastero 9 (95885)	3,87	2.128,50 €	2.017,66 €		
TOTAL		391.216,50 €	375.571,11 €		
Piso 1º I (95881)	155,78	436.184,00 €	418.769,11 €		
Trastero 6 (95881)	3,96	2.178,00 €	2.064,59 €		
Trastero 12 (95881)	5,62	3.091,00 €	2.930,04 €		
TOTAL		441.453,00 €	423.763,74 €		
Piso 2º C (95889)	155,29	450.341,00 €	435.091,08 €		
Trastero 17 (95889)	6,11	3.360,50 €	3.185,51 €		
TOTAL		453.701,50 €	438.276,59 €		
Piso 2º I (95887)	155,78	451.762,00 €	436.463,96 €		
Trastero 16 (95887)	7,58	4.169,00 €	3.951,91 €		
TOTAL		455.931,00 €	440.415,87 €		
Piso 3º C (95895)	155,29	465.870,00 €	448.908,00 €		
Trastero 1 (95895)	1,91	1.050,50 €	995,80 €		
TOTAL		466.920,50 €	449.903,80 €		
Piso 3º I (95893)	155,78	467.340,00 €	450.324,48 €		
Trastero 18 (95893)	7,18	3.949,00 €	3.743,37 €		
TOTAL		471.289,00 €	454.067,84 €		
Piso 4º C (95901)	189,11	586.241,00 €	563.499,96 €		
Trastero 19 (95901)	3,94	2.167,00 €	2.054,16 €		
TOTAL		588.408,00 €	565.554,12 €		
Piso 4º D (95903)	105,14	325.934,00 €	313.290,60 €		
Trastero 14 (95903)	2,23	1.226,50 €	1.162,63 €		
TOTAL		327.160,50 €	314.453,23 €		
Piso 4º I (95899)	155,78	482.918,00 €	464.184,99 €		
Trastero 13 (95899)	5,44	2.992,00 €	2.836,20 €		
TOTAL		485.910,00 €	467.021,19 €		
Piso 5º C (95907)	155,29	496.928,00 €	476.541,83 €		
Trastero 15 (95907)	2,82	1.551,00 €	1.470,24 €		
TOTAL		498.479,00 €	478.012,07 €		
Piso 5º D (95909)	138,96	444.672,00 €	426.429,60 €		
Trastero 20 (95909)	3,74	2.057,00 €	1.949,89 €		
TOTAL		446.729,00 €	428.379,49 €		
Piso 5º I (95905)	155,78	498.496,00 €	478.045,51 €		
Trastero 8 (95905)	3,51	1.930,50 €	1.829,97 €		

**RICS****TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 15 de 62

TOTAL		500.426,50 €	479.875,48 €
Piso 6º C (95913)	119,44	406.096,00 €	402.481,84 €
Trastero 11 (95913)	4,21	2.315,50 €	2.194,93 €
TOTAL		408.411,50 €	404.676,76 €
Piso 6º D (95915)	102,01	346.834,00 €	343.747,26 €
Trastero 21 (95915)	4,42	2.431,00 €	2.304,41 €
TOTAL		349.265,00 €	346.051,67 €
Piso Entreplanta (95879)	101,51	263.926,00 €	249.819,26 €
Comercial Local			
Planta Baja Local L1 (95865)	162,00	356.400,00 €	374.419,45 €
Trastero 5 (95865)	4,28	2.354,00 €	2.231,42 €
TOTAL		358.754,00 €	376.650,87 €
Planta Baja Local L2 (95867)	120,30	264.660,00 €	278.041,11 €
Planta Baja local 3 (95869)	99,15	218.130,00 €	229.158,57 €
Planta Baja local 4 (95871)	203,73	448.206,00 €	470.867,12 €
Planta Baja Local L5 (95873)	103,26	227.172,00 €	238.657,73 €
Planta Baja Local L6 (95875)	50,26	110.572,00 €	116.162,48 €
Anexo trastero			
Local St -1 (95861)	37,26	20.493,00 €	19.425,88 €
Residencial Piso			
Piso St -2 (95863)	30,24	16.632,00 €	15.765,93 €
Piso Bajo Interior (95877)	76,35	114.525,00 €	111.294,86 €
Trastero 7 (95877)	3,51	1.930,50 €	1.829,97 €
TOTAL		116.455,50 €	113.124,83 €
		8.767.819,50 €	8.593.713,70 €
			4,18%
			5,17%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 16 de 62

5.2. R202.005. ATOCHA 75. MADRID.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
	Residencial Piso					
80306	Piso 4º DCHA 2º	77,27	254.991,00 €	253.124,40 €		
80308	Piso 4º DCHA 3º	59,28	195.624,00 €	194.191,98 €		
80302	ZAGUAN	10,00	0,00 €	0,00 €		
	TOTAL	146,55	450.615,00 €	447.316,37 €	4,04%	4,78%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 17 de 62

5.3. R202.007. BOCANGEL 19. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
9448	Piso 2º-B	63,00	207.900,00 €	205.137,58	
9396	Garaje Nº 10	25,00	28.750,00 €	24.066,35	
TOTAL	88,00	236.650,00	229.203,93	4,03%	4,77%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 18 de 62

5.4. R202.010. CRISTOBAL COLON 27 (EXIT DEPRECIATION, ENTER IMPAIRMENTS). TORREJON DE ARDOZ.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN
Portal 1			
Planta 1ª			
58688 Portal 1 Piso 1ºA	77,03		
58688 Plaza nº 41	27,73		
TOTAL	104,76		
58690 Portal 1 Piso 1ºB	95,04		
58690 Plaza nº 42	27,73		
TOTAL	122,77		
58692 Portal 1 Piso 1ºC	74,51		
58692 Plaza nº 43	27,73		
TOTAL	102,24		
58694 Portal 1 Piso 1ºD	76,04		
58694 Plaza nº 44	27,73		
TOTAL	103,77		
Planta 2ª			
58712 Portal 1 Piso 2ºA	77,03		
58712 Plaza nº 40	27,73		
TOTAL	104,76		
58714 Portal 1 Piso 2ºB	95,04		
58714 Plaza nº 46	27,73		
TOTAL	122,77		
58716 Portal 1 Piso 2ºC	74,51		
58716 Plaza nº 36	27,73		
TOTAL	102,24		
58718 Portal 1 Piso 2ºD	76,04		
58718 Plaza nº 32	27,73		
TOTAL	103,77		
Planta 3ª			
58736 Portal 1 Piso 3ºA	77,03		
58736 Plaza nº 38	27,73		
TOTAL	104,76		
58738 Portal 1 Piso 3ºB	95,04		
58738 Plaza nº 47	27,73		
TOTAL	122,77		
58740 Portal 1 Piso 3ºC			
58740 Plaza nº 35	27,73		
TOTAL	102,24		



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 19 de 62

58742	Portal 1 Piso 3ºD	76,04
58742	Plaza nº 31	27,73
	TOTAL	103,77
	Planta 4ª	
58762	Portal 1 Piso 4ºA	77,03
58762	Plaza nº 39	
	TOTAL	104,76
58764	Portal 1 Piso 4ºB	95,04
58764	Plaza nº 48	27,73
	TOTAL	122,77
58766	Portal 1 Piso 4ºC	74,51
58766	Plaza nº 34	27,73
	TOTAL	102,24
58768	Portal 1 Piso 4ºD	76,04
58768	Plaza nº 30	27,73
	TOTAL	103,77
	Planta 5ª	
58788	Portal 1 Piso 5ºA	77,03
58788	Plaza nº 37	27,73
	TOTAL	104,76
58790	Portal 1 Piso 5ºB	95,04
58790	Plaza nº 29	27,73
	TOTAL	122,77
58792	Portal 1 Piso 5ºC	74,51
58792	Plaza nº 33	27,73
	TOTAL	102,24
58794	Portal 1 Piso 5ºD	76,04
58794	Plaza nº 45	27,73
	TOTAL	103,77
	Portal 2	
	Planta 1ª	
58696	Portal 2 Piso 1ºA	111,27
58696	Plaza nº 51	27,73
	TOTAL	139,00
58698	Portal 2 Piso 1ºB	75,69
58698	Plaza nº 1	27,73
	TOTAL	103,42
58700	Portal 2 Piso 1ºC	76,69
58700	Plaza nº 6	27,73
	TOTAL	104,42
58702	Portal 2 Piso 1ºD	76,69
58702	Plaza nº 7	27,73
	TOTAL	104,42
58704	Portal 2 Piso 1ºE	76,73
58704	Plaza nº 12	30,84
	TOTAL	107,57



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 20 de 62

58706	Portal 2 Piso 1ºF	121,69
58706	Plaza nº 59	27,73
	TOTAL	149,42
58708	Portal 2 Piso 1ºG	113,44
58708	Plaza nº 57	27,73
	TOTAL	141,17
58710	Portal 2 Piso 1ºH	95,63
58710	Plaza nº 19	27,73
	TOTAL	123,36
	Planta 2ª	
58720	Portal 2 Piso 2ºA	111,27
58720	Plaza nº 52	27,73
	TOTAL	139,00
58722	Portal 2 Piso 2ºB	75,69
58758	Plaza nº 24	27,73
	TOTAL	121,69
58760	Portal 2 Piso 3ºI	95,63
58760	Plaza nº 21	27,73
	TOTAL	123,36
	Planta 4ª	
58770	Portal 2 Piso 4ºA	111,27
58770	Plaza nº 54	27,73
	TOTAL	139,00
58772	Portal 2 Piso 4ºB	75,69
58772	Plaza nº 4	27,73
	TOTAL	103,42
58774	Portal 2 Piso 4ºC	76,69
58774	Plaza nº 14	30,83
	TOTAL	107,52
58776	Portal 2 Piso 4ºD	76,69
58776	Plaza nº 15	30,83
	TOTAL	107,52
58778	Portal 2 Piso 4ºE	76,69
58778	Plaza nº 16	30,83
	TOTAL	107,52
58780	Portal 2 Piso 4ºF	62,21
58780	Plaza nº 62	27,73
	TOTAL	89,94
58782	Portal 2 Piso 4ºG	94,30
58782	Plaza nº 27	27,73
	TOTAL	122,03
58784	Portal 2 Piso 4ºH	93,96
58784	Plaza nº 25	27,73
	TOTAL	121,69
58786	Portal 2 Piso 4ºI	95,63
58786	Plaza nº 22	27,73



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 21 de 62

	TOTAL	123,36
	Planta 5ª	
58796	Portal 2 Piso 5ªA	111,27
58796	Plaza nº 56	27,73
	TOTAL	139,00
58798	Portal 2 Piso 5ªB	75,69
58798	Plaza nº 5	27,73
	TOTAL	103,42
58800	Portal 2 Piso 5ªC	76,69
58800	Plaza nº 17	30,83
	TOTAL	107,52
58802	Portal 2 Piso 5ªD	76,69
58802	Plaza nº 18	27,73
	TOTAL	104,42
58804	Portal 2 Piso 5ªE	105,90
58804	Plaza nº 55	30,84
	TOTAL	136,74
58806	Portal 2 Piso 5ªF	100,41
58806	Plaza nº 49	27,73
	TOTAL	128,14
58808	Portal 2 Piso 5ªG	98,54
58808	Plaza nº 28	27,73
	TOTAL	126,27
58810	Portal 2 Piso 5ªH	95,63
58810	Plaza nº 23	27,73
	TOTAL	123,36
	TOTAL	619.452,16 €



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 22 de 62

5.5. R202.011. DOCTOR CASTELO 44. MADRID.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
	Residencial Piso					
10611	Piso 1º IZQ.	233,59	665.731,50 €	658.453,81 €		
10611	Trastero 12	16,69	6.676,00 €	6.761,57 €		
	TOTAL	250,28	672.407,50 €	665.215,38 €		
10619	Piso 3º IZQ + Terraza	227,63	671.508,50 €	656.304,02 €		
10619	Trastero 6	7,40	4.440,00 €	3.950,49 €		
10619	3ª IZQ Terraza	10,00	0,00 €	0,00 €		
	TOTAL	245,03	675.948,50 €	660.254,51 €		
	TOTAL		1.348.356,00 €	1.325.469,90 €	3,93%	4,65%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 23 de 62

5.6. R202.013. ELFO 4. MADRID.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
	Residencial Piso					
18046	Piso 1ªA	97,00	213.400,00 €	211.837,85 €		
18046	Trastero nº 6	0,00	0,00 €	0,00 €		
	TOTAL	97,00	213.400,00 €	211.837,85 €	4,04%	4,78%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 24 de 62

5.7. R202.014. ELFO 6. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
17992	S-2, Plaza nº 43	32,35	19.733,50 €	19.514,36 €	
TOTAL			19.733,50 €	19.514,36 €	6,45%
					7,63%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 25 de 62

5.8. R202.015. ESPERANZA 10. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
12423	Piso 3ª B	74,00	180.560,00 €	181.781,62 €	
12389	Garaje 2	43,00	33.540,00 €	31.626,28 €	
12391	Garaje 3	43,00	33.540,00 €	31.626,28 €	
TOTAL			247.640,00 €	245.034,18 €	4,65% 5,50%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 26 de 62

5.9. R202.020. GARCIA DE PAREDES 55. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Planta sótano -1					
72886/125 S1 Plaza 125	25,31	40.496,00 €	37.733,13 €		
72886/133 S1 Plaza 133	25,62	40.992,00 €	38.195,29 €		
72886/96 S1 Plaza 96	44,94	49.434,00 €	55.848,05 €		
72886/116 S1 Plaza 116	24,01	38.416,00 €	35.795,04 €		
Planta sótano -2					
72886/90 S2 Plaza 90	25,62	38.430,00 €	35.250,15 €		
72886/91 S2 Plaza 91	25,62	38.430,00 €	35.250,15 €		
72886/92 S2 Plaza 92	25,62	38.430,00 €	35.250,15 €		
72886/93 S2 Plaza 93	25,62	38.430,00 €	35.250,15 €		
72886/51 S2 Plaza 51	23,29	34.935,00 €	32.044,34 €		
		357.993,00 €	340.616,47 €	5,96%	7,05%

5.10. R202.021. GRAL. MARTINEZ CAMPOS 17. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1					
80370	Piso 1º Dcha	302,77	1.150.526,00 €	1.165.273,76 €	
80370	Trastero 16	10,21	6.126,00 €	6.455,83 €	
	TOTAL	312,98	1.156.652,00 €	1.171.729,59 €	
80372	Piso 1º Izqda	303,00	1.151.400,00 €	1.166.158,97 €	
80372	Trastero 15	10,73	6.438,00 €	6.784,63 €	
	TOTAL	313,73	1.157.838,00 €	1.172.943,60 €	
Planta 2					
80374	Piso 2º Dcha	305,60	1.191.840,00 €	1.195.834,38 €	
80374	Trastero 14	10,36	6.216,00 €	6.550,68 €	
	TOTAL	315,96	1.198.056,00 €	1.202.385,05 €	
80376	Piso 2º Izqda	305,83	1.192.737,00 €	1.196.734,38 €	
80376	Trastero 13	10,36	6.216,00 €	6.550,68 €	
	TOTAL	316,19	1.198.953,00 €	1.203.285,06 €	
Planta 3					
80378	Piso 3º Dcha	305,60	1.252.960,00 €	1.257.737,83 €	
80378	Trastero 12	7,22	5.054,00 €	5.029,93 €	
	TOTAL	312,82	1.258.014,00 €	1.262.767,76 €	
Planta 4					
80382	Piso 4º Dcha	305,60	1.252.960,00 €	1.257.737,83 €	
80382	Trastero 9	7,66	5.362,00 €	5.336,46 €	
	TOTAL	313,26	1.258.322,00 €	1.263.074,29 €	
80384	Piso 4º Izqda	305,83	1.253.903,00 €	1.258.684,42 €	
80384	Trastero 8	7,66	5.362,00 €	5.336,46 €	
	TOTAL	940,01	1.259.265,00 €	1.264.020,89 €	
Planta 5					
80386	Piso 5º Dcha	305,60	1.283.520,00 €	1.277.406,59 €	
80386	Trastero 10	6,69	4.683,00 €	4.660,69 €	
	TOTAL	312,29	1.288.203,00 €	1.282.067,29 €	
Planta 6					
80390	Piso 6º Dcha	302,77	1.332.188,00 €	1.304.550,45 €	
80390	Trastero 6	7,66	5.362,00 €	5.336,46 €	
	TOTAL	310,43	1.337.550,00 €	1.309.886,91 €	
80392	Piso 6º Izqda	303,00	1.333.200,00 €	1.305.541,46 €	
80392	Trastero 5	7,66	5.362,00 €	5.336,46 €	
	TOTAL	310,66	1.338.562,00 €	1.310.877,92 €	
Comercial Local					
80366	Local Bajo Dcha (L1)	263,74	1.134.082,00 €	1.045.221,36 €	
	TOTAL		13.585.497,00 €	13.488.259,71 €	4,24% 5,38%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 28 de 62

5.11. R202.023. GOYA 104. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Anexo Garaje					
Planta -2					
8915	Garaje -2 Pzg 20	30,00	43.500,00 €	42.492,14	
8919	Garaje -2 Pzg 22	30,00	43.500,00 €	42.492,14	
Planta -3					
8889	Garaje -3 Pzg 7	30,00	42.000,00 €	40.571,82	
8891	Garaje -3 Pzg 8	30,00	42.000,00 €	40.571,82	
8895	Garaje -3 Pzg 10	30,00	42.000,00 €	40.571,82	
8897	Garaje -3 Pzg 11	30,00	42.000,00 €	40.571,82	
TOTAL			255.000,00 €	247.271,57 €	6,20% 7,02%

5.12. R202.024. GOYA 110. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
R202.024 GOYA 110 MADRID					
Residencial Piso					
Planta 1º					
11280	Piso 1º DCHA	65,82	263.280,00 €	260.174,48 €	
11280	Trastero 2	2,88	4.608,00 €	4.099,96 €	
11280	Terraza 1	9,13	0,00 €	0,00 €	
11280	Terraza 2	1,37	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	79,20	267.888,00 €	264.274,44 €	
Planta 5º					
11296	Piso 5º DCHA	57,11	250.141,80 €	250.958,51 €	
11296	Trastero 10	3,25	5.200,00 €	4.626,70 €	
	TOTAL	60,36	255.341,80 €	255.585,20 €	
11294	Piso 5º IZDA	57,42	251.499,60 €	252.320,74 €	
11294	Trastero 9	3,25	5.200,00 €	4.626,70 €	
	TOTAL	60,67	256.699,60 €	256.947,44 €	
Planta 6º					
11298	Piso 6º IZDA	57,42	269.874,00 €	264.146,71 €	
11298	Trastero 11	3,25	5.200,00 €	4.626,70 €	
	TOTAL	60,67	275.074,00 €	268.773,41 €	
Planta 7º					
11304	Piso 7º DCHA	57,11	269.559,20 €	266.267,16 €	
11304	Trastero 14	3,25	5.200,00 €	4.626,70 €	
	TOTAL	60,36	274.759,20 €	270.893,85 €	
TOTAL			1.329.762,60 €	1.316.474,35 €	4,01% 4,74%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 30 de 62

5.13. R202.025. GUZMAN EL BUENO 28. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1ª					
96935	Piso 1ª A	94,94	332.290,00 €	335.380,97 €	
96935	Terraza 1ª A	47,79	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL		332.290,00 €	335.380,97 €	
96939	Piso 1ª C	106,50	372.750,00 €	376.217,33 €	
96945	Piso 1ª F	77,10	269.850,00 €	272.360,15 €	
Planta 3ª					
96955	Piso 3ª A	98,81	370.537,50 €	374.679,13 €	
96959	Piso 3ª C	133,43	500.362,50 €	505.955,23 €	
Planta 4ª					
96965	Piso 4ª B	123,26	468.388,00 €	483.493,62 €	
Planta 5ª					
96971	Piso 5ª A	98,81	385.359,00 €	398.810,95 €	
96973	Piso 5ª B	123,26	480.714,00 €	497.494,56 €	
Planta 6ª					
96979	Piso 6ª A	98,81	395.240,00 €	405.170,47 €	
96985	Piso 6ª D	113,69	454.760,00 €	466.185,92 €	
Anexo Garaje					
96991	Garaje 1 (S-3)	33,61	40.332,00 €	37.580,32 €	
96993	Garaje 2 (S-3)	29,48	35.376,00 €	32.962,45 €	
96995	Garaje 3 (S-3)	28,22	33.864,00 €	31.553,60 €	
96997	Garaje 4 (S-3)	27,82	33.384,00 €	31.106,35 €	
96999	Garaje 5 (S-3)	28,22	33.864,00 €	31.553,60 €	
97001	Garaje 6 (S-3)	28,11	33.732,00 €	31.430,61 €	
97003	Garaje 7 (S-3)	28,51	34.212,00 €	31.877,86 €	
97005	Garaje 8 (S-3)	28,49	34.188,00 €	31.855,50 €	
97007	Garaje 9 (S-3)	30,20	36.240,00 €	33.767,50 €	
97011	Garaje 11 (S-3)	28,22	33.864,00 €	31.553,60 €	
97013	Garaje 12 (S-3)	28,22	33.864,00 €	31.553,60 €	
97015	Garaje 13 (S-3)	27,60	33.120,00 €	30.860,36 €	
97017	Garaje 14 (S-3)	28,14	33.768,00 €	31.464,15 €	
97019	Garaje 15 (S-3)	31,62	37.944,00 €	35.355,24 €	
97023	Garaje 17 (S-3)	47,69	47.690,00 €	48.590,56 €	
97025	Garaje 18 (S-3)	41,43	41.430,00 €	42.212,34 €	
97027	Garaje 19 (S-3)	28,70	31.570,00 €	30.666,13 €	
97029	Garaje 20 (S-3)	26,35	31.620,00 €	29.462,70 €	
97031	Garaje 21 (S-3) Para moto	26,91	18.837,00 €	23.412,11 €	
97033	Garaje 22 (S-3)	31,70	38.040,00 €	35.444,69 €	



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 31 de 62

97035	Garaje 23 (S-3) Para moto	20,78	14.546,00 €	18.078,91 €
97067	Garaje 24 (S-2)	42,40	44.520,00 €	44.252,67 €
97065	Garaje 25 (S-2)	37,18	39.039,00 €	38.804,58 €
97063	Garaje 26 (S-2)	28,01	35.012,50 €	32.013,77 €
97061	Garaje 27 (S-2)	27,50	34.375,00 €	31.430,87 €
97059	Garaje 28 (S-2)	27,98	34.975,00 €	31.979,48 €
97057	Garaje 29 (S-2)	28,25	35.312,50 €	32.288,07 €
97055	Garaje 30 (S-2)	30,44	38.050,00 €	34.791,11 €
97053	Garaje 31 (S-2)	30,12	37.650,00 €	34.425,37 €
97051	Garaje 32 (S-2)	28,41	35.512,50 €	32.470,94 €
97049	Garaje 33 (S-2)	28,51	35.637,50 €	32.585,24 €
97047	Garaje 34 (S-2)	28,03	35.037,50 €	32.036,62 €
97045	Garaje 35 (S-2)	28,22	35.275,00 €	32.253,78 €
97043	Garaje 36 (S-2)	27,74	34.675,00 €	31.705,17 €
97041	Garaje 37 (S-2)	28,22	35.275,00 €	32.253,78 €
97079	Garaje 40 (S-2) Para Moto	19,39	13.573,00 €	16.869,59 €
97077	Garaje 41 (S-2)	32,02	40.025,00 €	36.596,96 €
97075	Garaje 42 (S-2) Para Moto	26,91	18.837,00 €	23.412,11 €
97071	Garaje 44 (S-2)	28,57	35.712,50 €	32.653,81 €
97107	Garaje 48 (S-1)	30,12	39.156,00 €	35.172,69 €
97099	Garaje 52 (S-1)	30,55	39.715,00 €	35.674,82 €
97115	Garaje 55 (S-1)	28,57	37.141,00 €	33.362,67 €
97117	Garaje 56 (S-1)	26,45	34.385,00 €	30.887,04 €
97119	Garaje 57 (S-1) Para Moto	26,91	18.837,00 €	23.412,11 €
97121	Garaje 58 (S-1)	31,83	41.379,00 €	37.169,55 €
97123	Garaje 59 (S-1) Para Moto	20,49	14.343,00 €	17.826,61 €
97089	Garaje 63 (S-1)	28,35	36.855,00 €	33.105,77 €
97087	Garaje 64 (S-1)	27,98	36.374,00 €	32.673,70 €
97083	Garaje 66 (S-1)	29,24	38.012,00 €	34.145,07 €
TOTAL			5.696.427,00 €	5.694.344,49 €
				4,82%
				5,70%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 32 de 62

5.14. R202.030. ESPAÑA & M. ALONSO MTNEZ. 2. ALCALÁ DE HENARES.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Plaza de España nº 3					
22851	Piso 2ºC	82,19	152.051,50 €	150.460,28 €	
22851	Trastero 1C-4	13,55	5.420,00 €	5.489,48 €	
	TOTAL	95,74	157.471,50 €	155.949,75 €	
Plaza de España nº 5					
Planta 1					
22872	Piso 1ºC	89,27	165.149,50 €	163.421,20 €	
22872	Trastero 3C-6	9,99	3.996,00 €	4.047,22 €	
	TOTAL	99,26	169.145,50 €	167.468,43 €	
M. de Alonso Martinez nº 2					
Planta 3					
22891	Piso 3º B	82,72	161.304,00 €	160.826,57 €	
22891	Trastero 4C-9	11,32	4.528,00 €	4.586,04 €	
	TOTAL	94,04	165.832,00 €	165.412,61 €	
Planta 4					
22894	Piso 4ºB	82,72	165.440,00 €	167.560,66 €	
22894	Trastero 4C-11	11,84	4.736,00 €	4.796,71 €	
	TOTAL	94,56	170.176,00 €	172.357,36 €	
Anexo Garaje					
22714	Garaje 124	28,49	20.512,80 €	20.106,00 €	
22757	Garaje 167	33,57	21.820,50 €	22.524,97 €	
22775	Garaje 187	26,49	19.867,50 €	19.088,91 €	
22776	Garaje 188	34,92	22.698,00 €	23.430,80 €	
TOTAL			747.523,80 €	746.338,84 €	4,39% 5,19%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 33 de 62

5.15. R202.033. PIO XII 92. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
14313 Piso 4º Pta. 2	74,10	233.415,00 €	230.479,36 €		
TOTAL		233.415,00 €	230.479,36 €	3,98%	4,71%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 34 de 62

5.16. R202.034. SANCHO DÁVILA 8. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
9302	Piso 3ºA	70,50	229.125,00 €	227.289,99 €	
9310	Piso 3ºE	120,00	360.000,00 €	355.753,62 €	
9324	Piso 4ºD	70,50	232.650,00 €	229.558,72 €	
9334	Piso 5ºA	70,50	236.175,00 €	231.827,45 €	
Anexo Garaje					
9144	Garaje Nº 5	25,00	32.500,00 €	29.193,80 €	
9152	Garaje Nº 9	25,00	32.500,00 €	29.193,80 €	
9154	Garaje Nº 10	25,00	32.500,00 €	29.193,80 €	
9156	Garaje Nº 11	25,00	32.500,00 €	29.193,80 €	
TOTAL			1.187.950,00 €	1.161.204,97 €	4,12% 4,87%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 35 de 62

5.17. R202.039. SEGOVIA 8. MADRID.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
	Residencial Piso					
55628	Piso 2ºA	58,31	221.578,00 €	222.983,02 €		
55638	Piso 3ºB	48,60	191.970,00 €	190.542,98 €		
55645	Piso 3ºI	52,46	207.217,00 €	205.676,64 €		
TOTAL			620.765,00 €	619.202,63 €	4,10%	4,85%

**RICS****TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 36 de 62

5.18. R202.041. PºGINEBRA 49 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ I. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Planta 1ª					
56055	Piso 1ºB	109,30	222.972,00 €	213.454,80 €	
56055	Trastero 2	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	225.956,00 €	216.293,43 €	
Planta 2ª					
56056	Piso 2ºA	109,30	222.972,00 €	213.454,80 €	
56056	Trastero 3	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	225.956,00 €	216.293,43 €	
56057	Piso 2ºB	109,30	222.972,00 €	213.454,80 €	
56057	Trastero 4	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	225.956,00 €	216.293,43 €	
Planta 3ª					
56058	Piso 3ºA	109,30	227.344,00 €	221.649,24 €	
56058	Trastero 5	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	230.328,00 €	224.487,87 €	
56059	Piso 3ºB	109,30	227.344,00 €	221.649,24 €	
56059	Trastero 6	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	230.328,00 €	224.487,87 €	
Planta 4ª					
56060	Piso 4ºA	109,30	227.344,00 €	221.649,24 €	
56060	Trastero 7	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	230.328,00 €	224.487,87 €	
56061	Piso 4ºB	109,30	227.344,00 €	221.649,24 €	
56061	Trastero 8	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	230.328,00 €	224.487,87 €	
Planta 5ª					
56062	Piso 5ºA	109,30	237.181,00 €	233.361,02 €	
56062	Trastero 9	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	240.165,00 €	236.199,65 €	
56063	Piso 5ºB	109,30	237.181,00 €	233.361,02 €	
56063	Trastero 10	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	240.165,00 €	236.199,65 €	
Planta 6ª					
56065	Piso 6ºB	109,30	251.390,00 €	242.506,09 €	
56065	Trastero 12	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	254.374,00 €	245.344,72 €	
Planta 7ª					



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 37 de 62

56066	Piso Ático A	83,20	201.344,00 €	196.757,35 €
56066	Trastero 13	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €
	TOTAL	90,66	204.328,00 €	199.595,98 €
	Comercial Local			
56053	Local	265,00	357.750,00 €	350.655,22 €
	Anexo Garaje			
	Planta -1			
56052/22	Garaje 22	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
56052/24	Garaje 24	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
56052/25	Garaje 25	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
56052/26	Garaje 26	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
56052/27	Garaje 27	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
56052/31	Garaje 31	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €
	Planta -2			
56052/68	Garaje 68	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €
56052/69	Garaje 69	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €
56052/70	Garaje 70	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €
56052/71	Garaje 71	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €
56052/73	Garaje 73	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €
	TOTAL		3.102.931,00 €	2.997.642,91 €
				4,17%
				4,93%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 38 de 62

5.19. R202.042. PºGINEBRA 51 SOFÍA EDF.LAS ROSAS BQ II. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Planta 1º					
56069	Piso 1º A	109,30	222.972,00 €	213.454,80 €	
56069	Trastero 1	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	225.956,00 €	216.293,43 €	
Planta 2º					
56071	Piso 2º A	109,30	222.972,00 €	213.454,80 €	
56071	Trastero 3	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	225.956,00 €	216.293,43 €	
Planta 3º					
56074	Piso 3º B	109,30	227.344,00 €	221.649,24 €	
56074	Trastero 6	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	230.328,00 €	224.487,87 €	
Planta 5º					
56077	Piso 5º A	109,30	237.181,00 €	233.361,02 €	
56077	Trastero 9	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	240.165,00 €	236.199,65 €	
56078	Piso 5º B	109,30	237.181,00 €	233.361,02 €	
56078	Trastero 10	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	240.165,00 €	236.199,65 €	
Planta 6º					
56079	Piso 6º A	109,30	251.390,00 €	242.506,09 €	
56079	Trastero 11	7,46	2.984,00 €	2.838,63 €	
	TOTAL	116,76	254.374,00 €	245.344,72 €	
Anexo Garaje					
56052/30	Garaje 30 (Sótano -1)	27,22	19.054,00 €	17.042,69 €	
56052/55	Garaje 55 (Sótano -2)	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €	
56052/72	Garaje 72 (Sótano -2)	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €	
56052/76	Garaje 76 (Sótano -2)	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €	
56052/80	Garaje 80 (Sótano -2)	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €	
56052/81	Garaje 81 (Sótano -2)	26,47	18.529,00 €	16.111,96 €	
TOTAL			1.528.643,00 €	1.472.421,22 €	3,87% 4,57%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 39 de 62

5.20. R202.044. VILLALAR 7. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Planta 1ª					
96215 Piso 1º EXT.IZQ	147,20	662.400,00 €	658.209,80 €		
TOTAL		662.400,00 €	658.209,80 €	4,05%	4,80%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 40 de 62

5.21. R202.045. ZURBANO 69. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
73018	Piso 2º	193,93	639.969,00 €	631.465,57 €	
73022	Piso 4º	193,93	659.362,00 €	663.040,53 €	
73024	Piso 5º	193,93	669.058,50 €	669.281,31 €	
73026	Piso 6º	193,93	688.451,50 €	691.309,57 €	
Dotacional Deportivo					
72888	Z. Deportiva 2º	10,21	0,00 €	0,00 €	
72888	Z. Deportiva 4º	10,21	0,00 €	0,00 €	
72888	Z. Deportiva 5º	10,21	0,00 €	0,00 €	
72888	Z. Deportiva 6º	10,21	0,00 €	0,00 €	
Terciario Oficina S/Acceso					
73016	Piso 1º	182,18	564.758,00 €	518.292,21 €	
TOTAL			3.221.599,00 €	3.173.389,19 €	4,36% 5,16%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 41 de 62

5.22. R202.049. BARBARA DE BRAGANZA 9. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1ª					
3512	Piso 1º IZQDA	167,50	670.000,00 €	662.097,01 €	
3514	Piso 1º DCHA	167,50	670.000,00 €	662.097,01 €	
Planta 2ª					
3516	Piso 2º IZQDA	167,50	703.500,00 €	691.903,61 €	
Planta 3ª					
3522	Piso 3º DCHA	167,50	711.875,00 €	701.416,66 €	
Planta 4ª					
3524	Piso 4º IZQDA	167,50	720.250,00 €	710.929,72 €	
Planta 5ª					
11787	Piso 5º DCHA	147,75	657.487,50 €	641.367,72 €	
11787	Terraza en propiedad 5º Dcha	14,87	0,00 €	0,00 €	
TOTAL		162,62	657.487,50 €	641.367,72 €	
TOTAL			4.133.112,50 €	4.069.811,72 €	3,95% 5,28%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 42 de 62

5.23. R202.056. PONZANO 14. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Anexo Garaje					
Planta sótano -1					
71985	C/Virtudes, 3-5; Plaza nº 1	28,39	36.907,00 €	33.152,48 €	
74208	C/Morejón, 4; Plaza nº 8	32,63	39.156,00 €	36.484,55 €	
74214	C/Morejón, 4; Plaza nº 11	22,52	31.528,00 €	28.396,13 €	
Planta sótano -2					
62673	C/Virtudes, 14; Plaza nº 32	24,33	34.062,00 €	29.618,73 €	
Planta sótano -3					
73658	C/Morejón, 4; Plaza nº 42	19,35	28.057,50 €	25.721,87 €	
73660	C/Morejón, 4; Plaza nº 43	22,78	31.892,00 €	28.723,97 €	
Residencial Piso C/Ponzano 14					
Planta 1º					
56240	Piso 1º A (Dcha)	127,00	419.100,00 €	419.783,21 €	
Planta 4º					
56252	Piso Atico A	127,00	457.200,00 €	450.556,71 €	
56254	Piso Atico B	124,00	446.400,00 €	439.913,64 €	
TOTAL			1.524.302,50 €	1.492.351,29 €	4,19% 4,96%

5.24. R202.057. PALOS DE LA FRONTERA 24. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1ª					
68598	Piso 1ª A	161,65	371.795,00 €	374.571,36 €	
68598	Trastero nº 1	5,64	2.538,00 €	2.466,42 €	
	TOTAL	167,29	374.333,00 €	377.037,78 €	
68600	Piso 1ª B	136,85	314.755,00 €	317.105,42 €	
68600	Trastero nº 2	5,63	2.533,50 €	2.462,04 €	
	TOTAL	142,48	317.288,50 €	319.567,46 €	
Planta 2ª					
68604	Piso 2ª B	136,85	321.597,50 €	324.877,73 €	
68604	Trastero nº 4	5,60	2.520,00 €	2.448,92 €	
	TOTAL	142,45	324.117,50 €	327.326,65 €	
Planta 3ª					
68606	Piso 3ª A	161,65	387.960,00 €	392.932,98 €	
68606	Trastero nº 5	5,52	2.484,00 €	2.413,94 €	
	TOTAL	167,17	390.444,00 €	395.346,92 €	
68608	Piso 3ª B	136,85	328.440,00 €	332.650,04 €	
68608	Trastero nº 6	5,52	2.484,00 €	2.413,94 €	
	TOTAL	142,37	330.924,00 €	335.063,97 €	
Planta 5ª					
68614	Piso 5º A	161,65	396.042,50 €	402.113,79 €	
68614	Trastero nº 9	5,52	2.484,00 €	2.413,94 €	
	TOTAL	167,17	398.526,50 €	404.527,73 €	
Planta 6ª					
68620	Piso Atico B	140,38	350.950,00 €	357.176,22 €	
68620	Trastero nº 12	5,53	2.488,50 €	2.418,31 €	
	TOTAL	145,91	353.438,50 €	359.594,53 €	
Anexo Garaje					
5014	Plaza nº 1	22,78	26.197,00 €	22.921,43 €	
5015	Plaza nº 2	22,28	25.622,00 €	22.418,33 €	
5016	Plaza nº 3	22,28	25.622,00 €	22.418,33 €	
5017	Plaza nº 4	22,28	25.622,00 €	22.418,33 €	
5018	Plaza nº 5	22,28	25.622,00 €	22.418,33 €	
5020	Plaza nº 7	23,27	26.760,50 €	23.414,47 €	
5021	Plaza nº 8	27,82	30.602,00 €	27.302,47 €	
	TOTAL		2.675.119,50 €	2.681.776,72 €	4,31% 5,10%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 44 de 62

5.25. R202.058. SAN MARCOS 24. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1º					
12233	Piso 1º DCHA	97,46	321.618,00 €	322.142,30 €	
12235	Piso 1º IZQ	99,09	326.997,00 €	327.530,07 €	
Planta 2º					
12237	Piso 2º DCHA	97,46	331.364,00 €	328.414,94 €	
12239	Piso 2º IZQ	99,09	336.906,00 €	333.907,61 €	
Planta 3º					
12241	Piso 3º DCHA	97,46	341.110,00 €	334.687,57 €	
12243	Piso 3º IZQ	99,09	346.815,00 €	340.285,16 €	
TOTAL			2.004.810,00 €	1.986.967,65 €	4,02% 4,76%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 45 de 62

5.26. R202.060. LIBERTAD 20. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta Baja					
16627	Piso BJº DCHA	233,01	489.321,00 €	486.990,36 €	
Planta 1º					
16633	Piso 1º IZQ	246,36	566.628,00 €	558.731,56 €	
16631	Piso 1º DCHA	244,88	563.224,00 €	555.375,00 €	
Planta 2º					
16635	Piso 2º DCHA	244,88	563.224,00 €	555.375,00 €	
Planta 4º					
16645	Piso 4º IZQ	202,66	486.384,00 €	482.642,14 €	
16645	Terraza 4º Izda	39,19	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	241,85	486.384,00 €	482.642,14 €	
16643	Piso 4º DCHA	201,28	483.072,00 €	479.355,62 €	
16643	Terraza 4º Dcha	39,10	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	240,38	483.072,00 €	479.355,62 €	
Anexo Trastero					
16647	Trastero 1	6,16	2.772,00 €	2.448,73 €	
16649	Trastero 2	6,83	3.073,50 €	2.715,07 €	
16651	Trastero 3	14,89	5.956,00 €	5.549,65 €	
16655	Trastero 5	6,30	2.835,00 €	2.504,38 €	
16657	Trastero 6	6,75	3.037,50 €	2.683,27 €	
16661	Trastero 8	14,73	5.892,00 €	5.490,01 €	
Comercial Local					
16623	Local P Baja	5,01	15.030,00 €	15.313,82 €	
16623	Local P Sotano	260,81	469.458,00 €	482.866,82 €	
	TOTAL	265,82	484.488,00 €	498.180,64 €	
TOTAL			3.659.907,00 €	3.638.041,44 €	4,40% 5,21%

**RICS****TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 46 de 62

5.27. R202.061. EMBAJADORES 181. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Bloque I					
Planta 1ª					
71197 Piso 1ºA	90,64	249.260,00 €	240.742,37 €		
71197 Trastero nº 19	6,90	3.105,00 €	3.017,42 €		
TOTAL	97,54	252.365,00 €	243.759,79 €		
71201 Piso 1ºC	109,52	301.180,00 €	290.888,17 €		
71201 Trastero nº 3	6,49	2.920,50 €	2.838,13 €		
71201 Terraza en propiedad 1ºC	6,01	0,00 €	0,00 €		
TOTAL	122,02	304.100,50 €	293.726,30 €		
71203 Piso 1ºD	90,35	248.462,50 €	239.972,12 €		
71203 Trastero nº 4	6,49	2.920,50 €	2.838,13 €		
71203 Terraza en propiedad 1ºD	22,03	0,00 €	0,00 €		
TOTAL	118,87	251.383,00 €	242.810,25 €		
71207 Piso 1ºF	57,70	164.445,00 €	156.966,45 €		
71207 Trastero nº 6	6,61	2.974,50 €	2.890,61 €		
TOTAL	64,31	167.419,50 €	159.857,05 €		
Planta 2ª					
71213 Piso 2ºA	90,64	253.792,00 €	248.121,20 €		
71213 Trastero nº 11	5,99	2.695,50 €	2.619,47 €		
TOTAL	96,63	256.487,50 €	250.740,67 €		
71219 Piso 2ºD	91,49	256.172,00 €	250.448,02 €		
71219 Trastero nº 14	7,01	3.154,50 €	3.065,53 €		
TOTAL	98,50	259.326,50 €	253.513,55 €		
71223 Piso 2ºF	57,70	167.330,00 €	161.663,70 €		
71223 Trastero nº 16	6,90	3.105,00 €	3.017,42 €		
TOTAL	64,60	170.435,00 €	164.681,12 €		
71225 Piso 2ºG	94,26	263.928,00 €	258.030,72 €		
71225 Trastero nº 17	6,52	2.934,00 €	2.851,25 €		
TOTAL	100,78	266.862,00 €	260.881,97 €		
71227 Piso 2ºH	93,78	262.584,00 €	256.716,75 €		
71227 Trastero nº 18	6,90	3.105,00 €	3.017,42 €		
TOTAL	100,68	265.689,00 €	259.734,17 €		
Planta 3ª					
71233 Piso 3ºC	110,65	315.352,50 €	311.905,11 €		
71233 Trastero nº 24	4,81	2.164,50 €	2.103,45 €		
0,00 TOTAL	115,46	317.517,00 €	314.008,56 €		
71235 Piso 3ºD	91,49	260.746,50 €	257.896,05 €		
71235 Trastero nº 25	4,82	2.169,00 €	2.107,82 €		



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 47 de 62

	TOTAL	96,31	262.915,50 €	260.003,88 €
71237	Piso 3ºE	122,27	348.469,50 €	344.660,08 €
71237	Trastero nº 26	5,10	2.295,00 €	2.230,27 €
	TOTAL	127,37	350.764,50 €	346.890,35 €
71241	Piso 3ºG	94,26	268.641,00 €	265.704,25 €
71241	Trastero nº 28	5,10	2.295,00 €	2.230,27 €
	TOTAL	99,36	270.936,00 €	267.934,52 €
71243	Piso 3ºH	93,78	267.273,00 €	264.351,21 €
71243	Trastero nº 29	5,16	2.322,00 €	2.256,51 €
	TOTAL	98,94	269.595,00 €	266.607,71 €
	Planta 4ª			
71247	Piso 4ºB	89,77	260.333,00 €	260.355,65 €
71247	Trastero nº 31	5,79	2.605,50 €	2.532,01 €
	TOTAL	95,56	262.938,50 €	262.887,66 €
71249	Piso 4ºC	110,65	320.885,00 €	320.912,92 €
71249	Trastero nº 32	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	116,58	323.553,50 €	323.506,16 €
71251	Piso 4ºD	91,49	265.321,00 €	265.344,08 €
71251	Trastero nº 33	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	97,42	267.989,50 €	267.937,32 €
71253	Piso 4ºE	112,20	325.380,00 €	325.408,31 €
71253	Trastero nº 34	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	118,13	328.048,50 €	328.001,55 €
71255	Piso 4ºF	57,70	173.100,00 €	171.058,20 €
71255	Trastero nº 35	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	63,63	175.768,50 €	173.651,43 €
71259	Piso 4ºH	93,78	271.962,00 €	271.985,66 €
71259	Trastero nº 37	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	99,71	274.630,50 €	274.578,90 €
	Planta 5ª			
71261	Piso 5ºA	90,69	272.070,00 €	268.860,79 €
71261	Trastero nº 38	5,79	2.605,50 €	2.532,01 €
	TOTAL	96,48	274.675,50 €	271.392,81 €
71263	Piso 5ºB	89,77	269.310,00 €	266.133,35 €
71263	Trastero nº 39	5,79	2.605,50 €	2.532,01 €
	TOTAL	95,56	271.915,50 €	268.665,36 €
71265	Piso 5ºC	110,65	331.950,00 €	328.034,48 €
71265	Trastero nº 40	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	116,58	334.618,50 €	330.627,72 €
71269	Piso 5ºE	112,20	336.600,00 €	332.629,63 €
71269	Trastero nº 42	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	118,13	339.268,50 €	335.222,87 €
71271	Piso 5ºF	57,70	173.100,00 €	171.058,20 €
71271	Trastero nº 43	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	63,63	175.768,50 €	173.651,43 €
71275	Piso 5ºH	93,78	281.340,00 €	278.021,45 €



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 48 de 62

71275	Trastero nº 45	5,93	2.668,50 €	2.593,24 €
	TOTAL	99,71	284.008,50 €	280.614,69 €
	Planta 6ª			
71287	Piso 6ºF	105,41	368.935,00 €	361.988,68 €
71287	Terraza en propiedad 6ºF	82,12	0,00 €	0,00 €
71287	Trastero nº 48	4,70	2.115,00 €	2.055,35 €
	TOTAL	192,23	371.050,00 €	364.044,03 €
	Anexo Garaje			
	Planta -1			
70991	Plaza nº -1 31	27,11	20.332,50 €	19.535,68 €
70993	Plaza nº -1 32	27,11	20.332,50 €	19.535,68 €
70995	Plaza nº -1 33	33,61	23.527,00 €	23.385,72 €
70997	Plaza nº -1 34	27,11	20.332,50 €	19.535,68 €
71001	Plaza nº -1 36	34,70	24.290,00 €	24.144,14 €
71003	Plaza nº -1 37	30,12	22.590,00 €	21.704,71 €
71013	Plaza nº -1 42	28,76	21.570,00 €	20.724,69 €
71019	Plaza nº -1 45	33,00	23.100,00 €	22.961,29 €
	Planta -2			
71085	Plaza nº -2 29	34,18	22.217,00 €	21.445,58 €
71091	Plaza nº -2 32	32,77	21.300,50 €	20.560,90 €
71097	Plaza nº -2 35	39,72	23.832,00 €	23.936,03 €
71099	Plaza nº -2 36	39,72	23.832,00 €	23.936,03 €
71101	Plaza nº -2 37	27,34	17.771,00 €	17.153,95 €
71107	Plaza nº -2 40	32,27	20.975,50 €	20.247,19 €
71109	Plaza nº -2 41	25,86	16.809,00 €	16.225,36 €
71111	Plaza nº -2 42	31,79	20.663,50 €	19.946,02 €
71121	Plaza nº -2 47	30,41	19.766,50 €	19.080,16 €
71125	Plaza nº -2 49	28,29	18.388,50 €	17.750,01 €
71127	Plaza nº -2 50	26,52	17.238,00 €	16.639,46 €
71141	Plaza nº -2 57	36,66	21.996,00 €	22.092,02 €
71145	Plaza nº -2 59	28,76	18.694,00 €	18.044,90 €
71147	Plaza nº -2 60	28,76	18.694,00 €	18.044,90 €
71149	Plaza nº -2 61	32,41	21.066,50 €	20.335,03 €
71153	Plaza nº -2 63	38,58	23.148,00 €	23.249,05 €
71155	Plaza nº -2 64	38,58	23.148,00 €	23.249,05 €
71161	Plaza nº -2 67	35,95	21.570,00 €	21.664,16 €
71163	Plaza nº -2 68	36,24	21.744,00 €	21.838,92 €
	TOTAL		7.918.958,50 €	7.796.898,14 €
				4,12%
				4,88%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 49 de 62

5.28. R202.063. ARROYO DE LA VEGA. ALCOBENDAS.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Portal 1					
Planta 1ª					
43524	Piso 1ºA	107,09	294.497,50 €	289.032,22 €	
43524	Terraza en propiedad 1ºA	13,21	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	120,30	294.497,50 €	289.032,22 €	
43526	Piso 1ºB	106,26	292.215,00 €	286.792,08 €	
43526	Terraza en propiedad 1ºB	13,21	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	119,47	292.215,00 €	286.792,08 €	
Planta 2ª					
43532	Piso 2ºA	107,09	305.206,50 €	301.705,44 €	
43532	Terraza en propiedad 2ºA	16,28	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	123,37	305.206,50 €	301.705,44 €	
43534	Piso 2ºB	106,26	302.841,00 €	299.367,07 €	
43534	Terraza en propiedad 2ºB	16,28	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	122,54	302.841,00 €	299.367,07 €	
Planta 3ª					
43540	Piso 3ºA	107,09	315.915,50 €	314.378,65 €	
43540	Terraza en propiedad 3ºA	13,21	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	120,30	315.915,50 €	314.378,65 €	
43542	Piso 3ºB	106,26	313.467,00 €	311.942,07 €	
43542	Terraza en propiedad 3ºB	13,21	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	119,47	313.467,00 €	311.942,07 €	
Planta 4ª					
43550	Piso 4ºB	106,26	318.780,00 €	320.912,30 €	
43550	Terraza en propiedad 4ºB	16,28	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	122,54	318.780,00 €	320.912,30 €	
Portal 2					
Planta 1ª					
43530	Piso 1ºA	107,09	294.497,50 €	289.032,22 €	
43530	Terraza en propiedad 1ºA	13,21			
	TOTAL	120,30	294.497,50 €	289.032,22 €	
43528	Piso 1ºB	106,26	292.215,00 €	286.792,08 €	
43528	Terraza en propiedad 1ºB	13,21	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	119,47	292.215,00 €	286.792,08 €	



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 50 de 62

Planta 2ª				
43538	Piso 2ºA	107,09	305.206,50 €	301.705,44 €
43538	Terraza en propiedad 2ºA	16,28	0,00 €	0,00 €
	TOTAL	123,37	305.206,50 €	301.705,44 €
43536	Piso 2ºB	106,26	302.841,00 €	299.367,07 €
43536	Terraza en propiedad 2ºB	16,28	0,00 €	0,00 €
	TOTAL	122,54	302.841,00 €	299.367,07 €
Planta 3ª				
43546	Piso 3ºA	107,09	315.915,50 €	314.378,65 €
43546	Terraza en propiedad 3ºA	13,21	0,00 €	0,00 €
	TOTAL	120,30	315.915,50 €	314.378,65 €
43544	Piso 3ºB	106,26	313.467,00 €	311.942,07 €
43544	Terraza en propiedad 3ºB	13,21	0,00 €	0,00 €
	TOTAL	119,47	313.467,00 €	311.942,07 €
Residencial Garaje				
43586	Plaza nº 1	32,88	13.152,00 €	12.243,83 €
43588	Plaza nº 2	31,56	12.624,00 €	11.752,29 €
43594	Plaza nº 5	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43596	Plaza nº 6	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43598	Plaza nº 7	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43608	Plaza nº 12	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43610	Plaza nº 13	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43612	Plaza nº 14	30,00	12.000,00 €	11.171,38 €
43618	Plaza nº 17	32,71	13.084,00 €	12.180,53 €
43620	Plaza nº 18	33,31	13.324,00 €	12.403,95 €
43622	Plaza nº 19	31,29	12.516,00 €	11.651,75 €
43628	Plaza nº 22	33,94	13.576,00 €	12.638,55 €
43630	Plaza nº 23	33,94	13.576,00 €	12.638,55 €
43632	Plaza nº 24	33,94	13.576,00 €	12.638,55 €
43634	Plaza nº 25	33,94	13.576,00 €	12.638,55 €
43636	Plaza nº 26	30,29	12.116,00 €	11.279,37 €
43638	Plaza nº 27	30,29	12.116,00 €	11.279,37 €
43640	Plaza nº 28	30,29	12.116,00 €	11.279,37 €
43642	Plaza nº 29	33,31	13.324,00 €	12.403,95 €
43644	Plaza nº 30	32,71	13.084,00 €	12.180,53 €
43650	Plaza nº 33	29,90	11.960,00 €	11.134,14 €
43652	Plaza nº 34	30,89	12.356,00 €	11.502,79 €
43654	Plaza nº 35	29,90	11.960,00 €	11.134,14 €
43656	Plaza nº 36	30,89	12.356,00 €	11.502,79 €
43658	Plaza nº 37	29,90	11.960,00 €	11.134,14 €
43660	Plaza nº 38	30,89	12.356,00 €	11.502,79 €
Anexo Trastero				
43784	Trastero nº 14	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €
43786	Trastero nº 15	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €
43788	Trastero nº 16	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €
43790	Trastero nº 17	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 51 de 62

43792	Trastero nº 18	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €		
43794	Trastero nº 19	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €		
43796	Trastero nº 20	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €		
43798	Trastero nº 21	4,73	2.838,00 €	2.403,19 €		
43806	Trastero nº 25	5,95	3.570,00 €	3.023,05 €		
43808	Trastero nº 26	5,95	3.570,00 €	3.023,05 €		
43810	Trastero nº 27	5,95	3.570,00 €	3.023,05 €		
43814	Trastero nº 29	5,95	3.570,00 €	3.023,05 €		
43816	Trastero nº 30	5,95	3.570,00 €	3.023,05 €		
TOTAL			4.334.327,00 €	4.265.836,33 €	3,19%	3,78%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 52 de 62

5.29. R202.064. AZALEA SOTO-PARK 1. ALCOBENDAS.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INICIAL	Y.EXIT
	Residencial Adosado					
30104	C/Azalea, 374-Chalet 46	201,94	579.567,80 €	580.783,73 €		
30120	C/Azalea, 358-Chalet 54	201,94	579.567,80 €	580.783,73 €		
30122	C/Azalea, 356-Chalet 55	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30156	C/Azalea, 416-Chalet 23	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30158	C/Azalea, 412-Chalet 27	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30160	C/Azalea, 410-Chalet 28	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30164	C/Azalea, 406-Chalet 30	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30172	C/Azalea, 398-Chalet 34	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30174	C/Azalea, 396-Chalet 35	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30180	C/Azalea, 390-Chalet 38	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30130	C/Azalea, 316-Chalet 3	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30134	C/Azalea, 322-Chalet 6	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30136	C/Azalea, 324-Chalet 7	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30148	C/Azalea, 342-Chalet 16	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30150	C/Azalea, 418-Chalet 24	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30152	C/Azalea, 420-Chalet 25	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
30154	C/Azalea, 422-Chalet 26	201,94	587.645,40 €	585.982,56 €		
TOTAL			9.973.816,60 €	9.951.305,86 €	4,10%	4,85%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 53 de 62

5.30. R202.073. JUAN DE HERRERA 3. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta Semisótano					
55745 Local vivienda	134,20	214.720,00 €	217.472,34 €		
Planta 1º					
55751 Piso 1º B	79,35	285.660,00 €	285.415,46 €		
Planta 2º					
55755 Piso 2º B	79,35	293.595,00 €	290.522,52 €		
Planta 4º					
55761 Piso Atico A	72,45	271.687,50 €	267.591,17 €		
55763 Piso Atico B	74,65	279.937,50 €	275.716,78 €		
Comercial Local					
55747 Local Planta Baja	128,30	333.580,00 €	310.821,27 €		
TOTAL		1.679.180,00 €	1.647.539,55 €	4,38%	5,18%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 54 de 62

5.31. R202.073. PS DE ALCOBENDAS 14. ALCOBENDAS.

FINCA		SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INICIAL	Y.EXIT
	Residencial Aislado					
29569	Chalet nº 14	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
28676	Chalet nº 20	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
28678	Chalet nº 21	338,00	1.183.000,00 €	1.160.726,45 €		
29585	Chalet nº 27	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
28800	Chalet nº 28	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29508	Chalet nº 47	338,00	1.149.200,00 €	1.138.972,38 €		
29587	Chalet nº 61	338,00	1.149.200,00 €	1.138.972,38 €		
29571	Chalet nº 63	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29589	Chalet nº 64	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29577	Chalet nº 68	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29593	Chalet nº 69	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29581	Chalet nº 71	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29595	Chalet nº 72	338,00	1.115.400,00 €	1.117.218,32 €		
29597	Chalet nº 74	338,00	1.183.000,00 €	1.160.726,45 €		
	TOTAL		15.818.400,00 €	15.771.580,82 €	4,09%	4,84%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 55 de 62

5.32. R202.083. FERNÁNDEZ DE LA HOZ 36. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Anexo Garaje					
Planta sótano -1					
15360/7	Garaje S1 nº 7	25,60	40.960,00 €	34.820,48 €	
15360/14	Garaje S1 nº 14	12,16	34.048,00 €	30.136,18 €	
15360/18	Garaje S1 nº 18	12,16	34.048,00 €	30.136,18 €	
15360/19	Garaje S1 nº 19	12,16	34.048,00 €	30.136,18 €	
Planta sótano -2					
15360/30	Garaje S2 nº 30	16,80	36.960,00 €	31.511,51 €	
15360/31	Garaje S2 nº 31	12,80	35.840,00 €	30.607,30 €	
15360/32	Garaje S2 nº 32	15,61	39.025,00 €	32.283,17 €	
15360/33	Garaje S2 nº 33	19,07	41.954,00 €	36.599,90 €	
TOTAL			296.883,00 €	256.230,89 €	4,80% 5,68%

**RICS****TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 56 de 62

5.33. R205.016. EUSTAQUIO RODRIGUEZ 8. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1º					
89971	Puerta 1º A	68,52	202.134,00 €	200.930,30 €	
89975	Puerta 1º C	67,20	198.240,00 €	197.059,49 €	
Planta 2º					
89977	Puerta 2º A	68,52	205.560,00 €	206.508,39 €	
89981	Puerta 2º C	67,20	201.600,00 €	202.530,12 €	
Planta 3º					
89983	Puerta 3º A	68,52	212.412,00 €	214.291,49 €	
89985	Puerta 3º B	66,70	206.770,00 €	208.599,57 €	
89987	Puerta 3º C	67,20	208.320,00 €	210.163,28 €	
Planta 4º					
89989	Puerta 4º A	68,52	219.264,00 €	220.388,05 €	
89991	Puerta 4º B	66,70	213.440,00 €	214.534,19 €	
89993	Puerta 4º C	67,20	215.040,00 €	216.142,40 €	
Planta 5º					
89995	Puerta 5º A	68,52	226.116,00 €	226.484,61 €	
89997	Puerta 5º B	66,70	220.110,00 €	220.468,82 €	
89999	Puerta 5º C	67,20	221.760,00 €	222.121,51 €	
Planta 6º					
90001	Atico	80,54	281.890,00 €	284.512,15 €	
90001	Terraza Atico	24,08			
	TOTAL	104,62	281.890,00 €	284.512,15 €	
Anexo Garaje					
Sotano -1					
89969	Plaza 1	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
89969	Plaza 2	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
89969	Plaza 3	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
89969	Plaza 4	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
89969	Plaza 5	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
89969	Plaza 6	31,39	37.668,00 €	36.465,25 €	
Sotano -2					
89969	Plaza 7	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €	
89969	Plaza 8	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €	
89969	Plaza 9	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €	
89969	Plaza 10	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €	
89969	Plaza 11	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €	



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 57 de 62

89969	Plaza 12	31,39	36.098,50 €	34.319,24 €
	Sotano -3			
89969	Plaza 13	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
89969	Plaza 14	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
89969	Plaza 15	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
89969	Plaza 16	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
89969	Plaza 17	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
89969	Plaza 18	31,39	34.529,00 €	32.173,23 €
TOTAL			3.682.429,00 €	3.662.480,76 €
				4,49%
				5,31%

5.34. R206.077. MANZANA 14. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
28191	Piso 1ª A	71,38	314.072,00 €	307.556,27 €	
28192	Piso 1ª B	48,18	216.810,00 €	215.438,51 €	
28193	Piso 1ª C	48,18	216.810,00 €	215.438,51 €	
28194	Piso 1ª D	68,72	302.368,00 €	296.095,08 €	
	Planta 2ª				
28195	Piso 2ª A	71,38	321.210,00 €	312.150,37 €	
28196	Piso 2ª B	48,18	221.628,00 €	223.283,00 €	
28197	Piso 2ª C	48,18	221.628,00 €	223.283,00 €	
28198	Piso 2ª D	68,72	309.240,00 €	300.517,98 €	
	Planta 3ª				
28199	Piso 3ª A	71,38	328.348,00 €	320.258,33 €	
28200	Piso 3ª B	48,18	226.446,00 €	228.755,70 €	
28201	Piso 3ª C	48,18	226.446,00 €	228.755,70 €	
28202	Piso 3ª D	68,72	316.112,00 €	308.323,79 €	
	Planta 4ª				
28203	Piso 4ª A	71,38	335.486,00 €	328.366,29 €	
28204	Piso 4ª B	48,18	231.264,00 €	231.856,62 €	
28205	Piso 4ª C	48,18	231.264,00 €	231.856,62 €	
28206	Piso 4ª D	68,72	322.984,00 €	316.129,61 €	
	Anexo Garaje				
28189	Garaje 3 (PB)	20,83	37.494,00 €	33.121,46 €	
28190	Garaje 4 (PB)	20,99	37.782,00 €	33.375,87 €	
28178	Garaje 5 (S-1)	27,18	36.693,00 €	33.005,78 €	
28179	Garaje 6 (S-1)	25,81	34.843,50 €	31.342,13 €	
28180	Garaje 7 (S-1)	25,81	34.843,50 €	31.342,13 €	
28181	Garaje 8 (S-1)	25,81	34.843,50 €	31.342,13 €	
28182	Garaje 9 (S-1)	26,13	35.275,50 €	31.730,72 €	
28183	Garaje 10 (S-1)	30,44	38.354,40 €	35.605,06 €	
28184	Garaje 11 (S-1)	29,37	39.649,50 €	35.665,19 €	
28185	Garaje 12 (S-1)	42,80	50.076,00 €	48.150,84 €	
28186	Garaje 13 (S-1)	35,65	44.919,00 €	41.699,10 €	
28168	Garaje 14 (S-2)	31,51	32.612,85 €	32.652,29 €	
28169	Garaje 15 (S-2)	26,13	29.396,25 €	28.244,23 €	
28170	Garaje 16 (S-2)	25,81	29.036,25 €	27.898,34 €	
28171	Garaje 17 (S-2)	25,81	29.036,25 €	27.898,34 €	
28172	Garaje 18 (S-2)	25,81	29.036,25 €	27.898,34 €	
28173	Garaje 19 (S-2)	26,13	29.396,25 €	28.244,23 €	
28174	Garaje 20 (S-2)	30,44	31.505,40 €	31.543,50 €	



RICS

TECNITASA

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01**

Página 59 de 62

28175	Garaje 21 (S-2)	29,37	33.041,25 €	31.746,39 €
28176	Garaje 22 (S-2)	42,80	40.446,00 €	42.440,09 €
28177	Garaje 23 (S-2)	33,65	34.827,75 €	34.869,86 €
28158	Garaje 24 (S-3)	31,51	25.523,10 €	27.761,75 €
28159	Garaje 25 (S-3)	26,13	23.517,00 €	24.188,70 €
28160	Garaje 26 (S-3)	25,81	23.229,00 €	23.892,47 €
28161	Garaje 27 (S-3)	25,81	23.229,00 €	23.892,47 €
28162	Garaje 28 (S-3)	25,81	23.229,00 €	23.892,47 €
28163	Garaje 29 (S-3)	26,13	23.517,00 €	24.188,70 €
28164	Garaje 30 (S-3)	30,44	24.656,40 €	26.819,03 €
28165	Garaje 31 (S-3)	29,37	26.433,00 €	27.187,99 €
28166	Garaje 32 (S-3)	42,80	30.816,00 €	35.797,28 €
28167	Garaje 33 (S-3)	33,65	27.256,50 €	29.647,18 €
TOTAL			5.336.630,40 €	5.255.149,45 €
				4,40%
				5,21%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 60 de 62

5.35. R207.070. REYES 5. MADRID.

FINCA	SUP.	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	Y.INITIAL	Y.EXIT
Residencial Piso					
Planta 1ª					
30047	Piso 1ª A	75,23	304.681,50 €	299.791,44 €	
30047	Balcón 1ª A	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	76,71	304.681,50 €	299.791,44 €	
30048	Piso 1ª B	49,42	205.093,00 €	204.985,01 €	
30048	Balcón 1ª B	2,22	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	51,64	205.093,00 €	204.985,01 €	
30049	Piso 1ª C	71,70	290.385,00 €	285.724,39 €	
30049	Balcón 1ª C	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	73,18	290.385,00 €	285.724,39 €	
Planta 2ª					
30050	Piso 2ª A	75,23	315.966,00 €	314.461,05 €	
30050	Balcón 2ª A	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	76,71	315.966,00 €	314.461,05 €	
30051	Piso 2ª B	49,42	211.517,60 €	211.552,78 €	
30051	Balcón 2ª B	2,22	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	51,64	211.517,60 €	211.552,78 €	
30052	Piso 2ª C	71,70	301.140,00 €	296.176,05 €	
30052	Balcón 2ª C	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	73,18	301.140,00 €	296.176,05 €	
Planta 3ª					
30053	Piso 3ª A	75,23	328.002,80 €	322.208,08 €	
30053	Balcón 3ª A	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	76,71	328.002,80 €	322.208,08 €	
30054	Piso 3ª B	49,42	217.448,00 €	215.369,65 €	
30054	Balcón 3ª B	2,22	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	51,64	217.448,00 €	215.369,65 €	
30055	Piso 3ª C	71,70	312.612,00 €	307.089,18 €	
30055	Balcón 3ª C	1,48	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	73,18	312.612,00 €	307.089,18 €	
Planta 4ª					
30056	Piso 4ª A	98,31	430.597,80 €	427.164,13 €	
30056	Terraza de uso exclusivo 4ª A	9,25	0,00 €	0,00 €	
	TOTAL	107,56	430.597,80 €	427.164,13 €	
30057	Piso 4ª B	87,87	384.870,60 €	381.801,57 €	
Planta 5ª					



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 61 de 62

30058	Piso 5º A	92,33	415.485,00 €	408.311,55 €		
30059	Piso 5ª B	87,85	395.325,00 €	388.499,62 €		
	Comercial Local					
	Planta Baja					
30045	Bajo Local A	87,04	174.080,00 €	177.367,25 €		
30045	Sótano Local A	52,93	52.930,00 €	58.540,20 €		
	TOTAL	139,97	227.010,00 €	235.907,44 €		
30046	Bajo Local B	87,05	174.100,00 €	177.387,62 €		
30046	Sótano Local B	41,67	41.670,00 €	46.086,72 €		
	TOTAL	128,72	215.770,00 €	223.474,34 €		
	TOTAL		4.555.904,30 €	4.522.516,29 €	4,29%	5,07%



RICS

TECNITASA

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.
REF: 3760/89-01

Página 62 de 62

6. SALVEDADES Y OBSERVACIONES.

6.1. SALVEDADES.

La valoración se refiere a fecha 30 de junio de 2016.

Los datos numéricos aportados en el informe proceden de hojas de cálculo que consideran todas las cifras decimales para operar. A efectos de mostrar estas cifras por escrito se elige reflejarlas con dos decimales, por lo que pueden existir ligeras diferencias en los cálculos, si estos se realizan con las dos cifras decimales mostradas.

6.2. OBSERVACIONES.

El valor obtenido como valor de tasación es el valor más probable del inmueble en función de su capacidad para producir rentas, por arrendamiento, utilizando la tasa de actualización indicada en términos nominales, tal como se refleja en el informe.

Fdo.: Andrés Lorente Martínez.
Arquitecto. Urbanista. Member RICS.