

ADENDA AL 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. DE NOVIEMBRE DE 2016



NOVIEMBRE 2016

Por medio de la presente adenda se sustituye el Anexo 6 incluido en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI). A todos los efectos, la valoración de los activos es la que se incluye en el Anexo 6 adjunto en esta adenda.

En Madrid, a 25 de noviembre de 2016

Rialto Capital Management Spain, S.L.

Consejero Delegado

Representada por D. Juan Cueto

## **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.



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**REF: 3760/89-01**

Página 2 de 12

---

## ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2. SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN. ....	7
3. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN. ....	7
4. VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS:.....	7
5. RESUMEN DE INMUEBLES Y VALORES. ....	11
6. SALVEDADES Y OBSERVACIONES.....	12
6.1. SALVEDADES. ....	12
6.2. OBSERVACIONES. ....	12



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**REF: 3760/89-01**

Página 3 de 12

## 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 a la que figura en el mismo.
(h) Declaración de la existencia de cualquier vínculo material, o declaración	Se hace constar la ausencia de vínculos materiales.



**RICS**

**TECNITASA**

INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.  
REF: 3760/89-01

Página 4 de 12

informando de la inexistencia de vínculos materiales anteriores.	
(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.	<p>Supuestos:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Supuestos especiales: No constan.</p> <p>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.</p> <p>No se aporta licencia de apertura y/o actividad, en aquellos casos necesarios, así como las autorizaciones administrativas necesarias para el funcionamiento del inmueble.</p> <p>La inspección del inmueble, recogida de documentación, así como la toma de datos, se realiza a través de los técnicos que firman el informe.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
(l) Alcance de las	Se ha realizado inspección física exterior del edificio, no habiendo



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**REF: 3760/89-01**

Página 5 de 12

investigaciones efectuadas.	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 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 6 de 12

<p>(s) Opinión de valor en cifras y letras.</p>	<p>El valor de mercado, referido a 30 de junio de 2016, supone un valor de:</p> <p style="text-align: center;"><b>110.524.249,27€</b></p> <p style="text-align: center;">(CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y VEINTISIETE CÉNTIMOS).</p>
<p>(t) Firma y fecha del informe.</p>	<p>En Madrid, a 30 de junio de 2016.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Fdo.: Andrés Lorente Martínez. MRICS. Member nº12325583.</p>





**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.  
REF: 3760/89-01**

Página 7 de 12

## 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 de los inmuebles a que se hace referencia, a fecha 30 de junio de 2016, con el objeto de servir de soporte para la valoración de las acciones de esta sociedad en el contexto de su salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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](http://www.ivsc.org) o mediante correo electrónico: [mtissier@ivsc.org](mailto: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:



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**REF: 3760/89-01**

Página 8 de 12

- 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 determinara 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.

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

**RICS****TECNITASA****INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.  
REF: 3760/89-01**

Página 9 de 12

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%	4,05%	4,79%	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%	6,38%	7,55%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
ESPERANZA 10	4,50%	4,65%	5,14%	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%	3,97%	4,69%	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%	4,64%	5,12%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
PºGINEBRA 51 SOFIA EDF.LAS ROSAS BQ II	4,50%	3,67%	4,35%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%
VILLALAR 7	4,50%	3,80%	4,50%	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%	4,97%	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%	4,28%	5,06%	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%	4,55%	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%	4,09%	4,84%	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%	4,39%	5,19%	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%	4,24%	5,02%	0,00%	2,24%	3,00%	0,00%

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

Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo al uso valorado y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.

Net Initial Yield: 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.



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.**  
**REF: 3760/89-01**

Página 10 de 12

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.

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 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 11 de 12

## 5. RESUMEN DE INMUEBLES Y VALORES.

REFERENCIA	ACTIVO	MUNICIPIO	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN	INITIAL YIELD	EXIT YIELD
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	449.932,25 €	446.955,33 €	4,05%	4,79%
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 €	19.410,00 €	6,38%	7,55%
8 R202.015	ESPERANZA 10	MADRID	247.640,00 €	241.695,61 €	4,65%	5,14%
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 €	1.311.315,32 €	3,97%	4,69%
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	2.927.329,50 €	2.906.407,69 €	4,64%	5,12%
19 R202.042	Pº GINEBRA 51 SOFÍA EDF.LAS ROSAS BQ II	MADRID	1.528.643,00 €	1.448.646,95 €	3,67%	4,35%
20 R202.044	VILLALAR 7	MADRID	662.400,00 €	643.717,20 €	3,80%	4,50%
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 €	4.019.983,96 €	3,95%	4,97%
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	2.684.660,00 €	2.681.776,72 €	4,28%	5,06%
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 €	7.698.844,13 €	4,12%	4,55%
28 R202.063	ARROYO DE LA VEGA	ALCOBENDAS	4.333.595,00 €	4.265.216,48 €	3,19%	3,78%
29 R202.064	AZALEA SOTO-PARK 1	ALCOBENDAS	9.973.816,60 €	9.946.110,54 €	4,09%	4,84%
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	3.712.563,40 €	3.659.924,77 €	4,39%	5,19%
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 €	4.505.598,72 €	4,24%	5,02%
			<b>111.890.011,51</b>			
			€	<b>110.524.249,27</b>		
Nº ACTIVOS	35					
Nº ELEMENTOS	693					



**RICS**

**TECNITASA**

**INFORME VALORACIÓN CLIENTE: RREF II AL BRECK SOCIMI, S.A.  
REF: 3760/89-01**

Página 12 de 12

## 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.