

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

SEPTIEMBRE DE 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (en adelante, “**GORE II**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**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 de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil 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.

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 Mercado Alternativo Bursátil, 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 la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que GORE II 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 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y 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.

ÍNDICE

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	2
1.4.	Breve descripción de la Compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	4
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	6
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	8
1.7.	Composición accionarial.....	8
1.8.	Información relativa a las acciones	9
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO ...	10
2.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables 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.....	10
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	10
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto Social	10
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	11
2.4.1.	Nombre legal y comercial	11
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	12
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	21
2.6.	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 e informe de valoración	21

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	21
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	36
2.6.3.	Información fiscal	36
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	43
2.6.5.	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	43
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	49
2.8.	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	50
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	50
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	50
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	52
2.12.	Información financiera	52
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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 o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	52
2.12.2.	En 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.	71

2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	71
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	73
2.13.	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	73
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	75
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2018	75
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	78
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	78
2.15.1.	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:	78
	a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos	78
	b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos	78
	c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	78
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	83
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	83
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	83

2.17.2.	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 caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	84
2.17.3.	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	87
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	87
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	88
2.20.	Declaración sobre el Capital circulante.....	88
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	88
2.22.	Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta.....	89
2.23.	Factores de riesgo	89
2.23.1	Riesgos operativos y del sector	91
2.23.2	Riesgos operativos y asociados a la valoración.....	94
2.23.3	Riesgos ligados a las acciones.....	94
2.23.4	Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales	95
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	98
3.1.	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.....	98

3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	98
3.3.	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.....	99
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .	100
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	101
3.6.	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.....	102
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	102
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	104
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	108
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	110
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	111
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	111
5.2.	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	111
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	112
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	113
ANEXO II	Cuentas Anuales Abreviadas Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016 e informe de auditoría correspondiente	114

ANEXO III	Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 e informe de auditoría correspondiente	115
ANEXO IV	Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 e informe de auditoría correspondiente	116
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	117
ANEXO VI	Informe sobre estructura organizativa y sistemas de control interno	118

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

Debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al presente Documento Informativo y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Juan Rosales Rodríguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., D. Francesco Ostuni y Dña. Lori A. Biancamano, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el entonces accionista único (actual accionista mayoritario) con fecha 27 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Juan Rosales Rodríguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., D. Francesco Ostuni y Dña. Lori A. Biancamano, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018, realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, “CBRE”), emitido con fecha 31 de mayo de 2019 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado con fecha 10 de septiembre de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 14,40 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 94.968.086,4 euros.

Valoración de los Fondos Propios (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	59.946.419	59.946.419	59.946.419
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	186.952.788	195.210.000	203.742.216
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	(159.101.860)	(159.101.860)	(159.101.860)
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	27.850.928	36.108.140	44.640.356
Valor Neto Ajustado	87.797.347	96.054.559	104.586.775
- Otros activos financieros	(709.986)	(709.986)	(709.986)
- Gastos de formalización de deuda	(2.189.777)	(2.189.777)	(2.189.777)
- Costes de estructura	(7.318.000)	(6.967.000)	(6.650.000)
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	77.579.584	86.187.796	95.037.012
Ampliación de capital	5.117.018	5.117.018	5.117.018
Adquisición inmuebles Go Levante	2.200.000	2.200.000	2.200.000
Valor del Patrimonio post hechos posteriores	84.896.602	93.504.814	102.354.030
Número de acciones	6.595.006	6.595.006	6.595.006
Precio por acción (€/ acción)	12,87	14,18	15,52

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por CBRE.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de GORE II, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Nivel de endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía una deuda financiera bruta de 85,4 millones de euros, devengando intereses tanto fijos como variables. Dicha deuda fue contraída para financiar la adquisición de parte del portfolio de activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles adquiridos. A 31 de diciembre de 2018, el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 43,7% sin tener en cuenta la deuda con empresas del grupo y a 58,6 % teniendo en cuenta la deuda con el grupo, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018. Los covenants acordados en los contratos de financiación aparecen detallados en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de GORE II.

Nivel de endeudamiento con entidades del Grupo

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía una deuda financiera con GreenOak Europe II Investments S.à r.l. (en adelante, el “**Accionista Mayoritario**” o “**GreenOak Europe II**”) de 28,9 millones de euros que tiene un interés fijo anual de entre el 4 % y el 5,5%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda existente con empresas del grupo, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de GORE II.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, prácticamente la totalidad de los activos inmobiliarios de GORE II destinados al arrendamiento (a excepción de los inmuebles de la sociedad Inversiones GO Love, S.L.) se encuentran hipotecados como garantía de distintos préstamos.

En el caso de que GORE II incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación

financiera, resultados o valoración de GORE II. En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se detallan los covenants de la deuda hipotecaria.

Riesgo de posibles conflictos de interés por influencia del Accionista Mayoritario

A fecha del presente Documento Informativo, GreenOak Europe II, en su condición de accionista mayoritario, es titular del 97,74 % del capital de la Sociedad y también es el prestamista de la deuda con el grupo, que asciende a 21,7 millones de euros a 30 de junio de 2019. No se puede asegurar que los intereses de GreenOak Europe II coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que ésta orientará sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

A modo aclaratorio, GreenOak Europe II es una entidad que pertenece al grupo GreenOak Partners LLC, gestor de fondos de carácter inmobiliario, que busca la creación de valor a largo plazo en la inversión y proporciona asesoramiento estratégico a sus clientes. Las oficinas centrales se encuentran en Estados Unidos, pero sus inversiones se localizan a nivel global. Adicionalmente, el equipo senior de gestores de inversión cuenta con una experiencia en el sector inmobiliario de más de 80 años, en Estados Unidos, Europa y Japón.

Concentración significativa de clientes

A 31 de diciembre de 2018, el 64% de los ingresos provenían de 5 clientes (el 35% provenía de un único cliente) con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Conflicto de interés con los miembros del Consejo de Administración

D. Francesco Ostuni, Dña. Lori A. Biancamano y Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U., miembros del Consejo de Administración de GORE II, son también miembros del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

En consecuencia, en su condición de miembros del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social y miembros del Consejo de Administración de GORE II, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de GORE II.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

El portfolio del Grupo se encuentra gestionado por CBRE Real Estate, S.A., Cushman & Wakefield Spain Limited y Talus Real Estate, S.L. (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para más detalle). Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dichas empresas, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta

externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y con N.I.F. A87595799.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La propiedad de los activos es indirecta a través de un conjunto de sociedades de las que GORE II cuenta con el 100% del capital y con las que forma un grupo de sociedades (en adelante, el “Grupo”). La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios:

- GreenOak PropCo Garden S.L.U. (en adelante, “PropCo Garden”) - 1 activo
- Inversiones Go Spain Quattro S.L.U. (en adelante, “Go Quattro”) - 5 activos
- Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. (en adelante, “Go Wolf”) - 2 activos
- Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. (en adelante, “Go Alba”) - 1 activo
- Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. (en adelante, “Go Levante”) - 2 activos
- Go Powder, S.L.U. (en adelante, “Go Powder”) - 1 activo
- Inversiones Go Love, S.L.U. (en adelante, “Go Love”) - 1 activo
- Go Spain River, S.L.U. (en adelante, “Go River”) - 0 activos

Constitución de la Sociedad

GORE II se constituyó con fecha 23 de junio de 2016 como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) por tiempo indefinido, con carácter unipersonal y con domicilio social situado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid), en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Jorquera García, con fecha 23 de junio de 2016, bajo el número 1.515 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de julio de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.907, Sección 8ª, Folio 54, Hoja M-627763, Inscripción 1ª.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los movimientos del capital social de GORE II desde su constitución:

Fecha escritura pública	Concepto	Ampliaciones de capital (€)	# acciones (V.N.= 1 €)	Capital Social acumulado (€)	Prima de emisión acumulada (€)	Fecha de inscripción
23/06/2016	Constitución	-	60.000	60.000	-	07/07/2016
15/03/2017	Ampliación de capital	974.267	1.034.267	1.034.267	8.768.406	17/04/2017
31/03/2017	Ampliación de capital	1.602.551	2.636.818	2.636.818	23.191.365	21/04/2017
03/08/2017	Ampliación de capital	1.107.500	3.744.318	3.744.318	33.158.865	01/09/2017
21/12/2017	Devolución prima de emisión	-	3.744.318	3.744.318	31.158.865	-
14/02/2018	Devolución prima de emisión	-	3.744.318	3.744.318	29.475.865	-
18/07/2018	Ampliación de capital	780.000	4.524.318	4.524.318	36.495.865	20/08/2017
19/07/2018	Ampliación de capital	379.731	4.904.049	4.904.049	39.913.444	20/08/2017
29/11/2018	Ampliación de capital	864.255	5.768.304	5.768.304	47.691.739	04/01/2019
29/11/2018	Ampliación de capital	315.000	6.083.304	6.083.304	50.526.739	04/01/2019
12/03/2019	Ampliación de capital	511.702	6.595.006	6.595.006	55.132.055	09/08/2019

Constitución de las sociedades dependientes y evolución de la cartera de activos de la Sociedad

A continuación, se detalla la constitución de las sociedades dependientes y la evolución de la cartera de activos de la Sociedad (ver estructura societaria en detalle en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo):

#	Sociedad titular	Fecha de constitución	Fecha de adquisición de las filiales	Activo	Fecha de adquisición de los activos	Precio de adquisición (€ miles)
1	Propco Garden	06/07/2016	30/11/2016	Vallsolana Business Park	22/03/2017	26.625
2	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer I	26/07/2017	26.500
3	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer III	31/03/2017	45.000 ^(*)
4	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer II	31/03/2017	45.000 ^(*)
5	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Daganzo de Arriba	31/03/2017	45.000 ^(*)
6	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Valdemoro II	31/03/2017	45.000 ^(*)
7	GO Alba	10/11/2017	23/01/2018	Albarracín 34	18/07/2018	19.063
8	GO Powder	10/11/2017	23/01/2018	Claudio Coello 123	29/11/2018	23.750
9	GO Wolf	23/03/2018	24/05/2018	Sant Esteve	19/07/2018	6.942
10	GO Wolf	23/03/2018	24/05/2018	Ribarroja I	19/07/2018	3.308
11	GO Love	24/05/2018	24/09/2018	Suelo Amorebieta	29/11/2018	7.247
Activos adquiridos posteriormente al 31.12.2018						
12	Go Levante	15/11/2017	15/11/2017	Ribarroja II	12/03/2019	13.900 ^(**)
13	Go Levante	15/11/2017	15/11/2017	Borriol	12/03/2019	13.900 ^(**)
14	Go River ^(***)	06/07/2017	03/08/2017	-	-	-

^(*) Los 4 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 45.000 miles de euros

^(**) Los 2 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 13.900 miles de euros

^(***) Promesa de compraventa futura

Solicitudes del Régimen:

Con fecha 21 de septiembre de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley de SOCIMI. Con fecha 25 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad a dicho régimen fiscal con registro de entrada en esa misma fecha.

A continuación, se incluye el detalle de la fecha de solicitud a la Agencia Tributaria y la fecha efectiva de aplicación del régimen SOCIMI para cada una de las sociedades del Grupo:

Sociedad	Solicitud AEAT del Régimen	Fecha efectiva
GreenOak PropCo Garden S.L.U.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro S.L.U.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L.U.	25 de septiembre de 2017	6 de julio de 2017
Go Spain Wolf, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	23 de marzo de 2018
Go Spain Alba, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Go Spain Levante, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Go Powder, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones Go Love, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	24 de mayo de 2018

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por 13 inmuebles. La valoración de 11 de esos inmuebles a 31 de diciembre de 2018 es de 195.210.000 euros según informe de valoración de CBRE emitido el 31 de mayo de 2019, mientras que la valoración a 30 de abril de 2019 de los activos adquiridos posteriormente al 31 de diciembre de 2018, es de 16.100.000 euros según informe de valoración de CBRE emitido el 31 de mayo de 2019. En total, la valoración de la

cartera de activos de GORE II asciende a 211.310.000 euros. La cartera de activos del Grupo es la siguiente:

#	Activo	Sociedad titular	Tipología	Localización	Superficie (m ²)	Valor de mercado (€)	% s/ total	% ocupación
1	Vallsolana Business Park	Propco Garden	Oficinas	Barcelona	19.844	33.090.000	16%	88%
2	Quer I	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	67.440	38.100.000	18%	100%
3	Quer II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	22.160	12.450.000	6%	100%
4	Quer III	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	51.777	31.720.000	15%	100%
5	Daganzo de Arriba	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	24.731	11.600.000	5%	86%
6	Valdemoro II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Madrid	7.805	4.600.000	2%	100%
7	Sant Esteve	GO Wolf	Industrial/Logístico	Barcelona	9.506	7.450.000	4%	100%
8	Ribarroja I	GO Wolf	Industrial/Logístico	Valencia	4.286	3.650.000	2%	100%
9	Albarracín 34	GO Alba	Oficinas	Madrid	9.804	20.120.000	10%	92%
10	Suelo Amorebieta	GO Love	Suelo logístico	Vizcaya	19.442	7.230.000	3%	-
11	Claudio Coello 123	GO Powder	Oficinas	Madrid	4.013	25.200.000	12%	100%
Subtotal activos 2018					240.808	195.210.000	92%	
Activos adquiridos posteriormente al 31.12.2018								
12	Ribarroja II	Go Levante	Industrial/Logístico	Valencia	13.967	8.850.000	4%	100%
13	Borriol	Go Levante	Industrial/Logístico	Castellón	14.683	7.250.000	3%	100%
Subtotal activos 2019					28.650	16.100.000	8%	
Total					269.458	211.310.000	100%	

La gestión de los activos se realiza a través de terceros externos a la Sociedad: CBRE Real Estate, S.A. y Cushman & Wakefield Spain Limited para el property management y Talus Real Estate, S.L. para el Asset management.

Desde su constitución, GORE II ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la adquisición de nuevos activos inmobiliarios y en la gestión de la cartera actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, provisiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera histórica auditada

A continuación, se presentan los estados financieros consolidados auditados de GORE II correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018 extraídos de las cuentas anuales consolidadas de cada ejercicio. Las cuentas anuales consolidadas de GORE II correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, “PwC”).

A pesar de que la Sociedad se constituyó con fecha 23 de junio de 2016, no es hasta el 22 de marzo de 2017 cuando GORE II adquiere el primer activo inmobiliario a través de su filial PropCo Garden. Hasta ese momento, la Sociedad no había tenido actividad alguna. Por este motivo, los estados financieros auditados y abreviados de 2016 no se detallan en el presente apartado, si bien se adjuntan como anexo (ver Anexo II).

Cuenta de resultados consolidada:

€ miles	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	4.620	7.915
Otros ingresos de explotación	1.030	1.537
Otros gastos de explotación	(2.102)	(3.241)
Amortización del Inmovilizado	(1.066)	(1.800)
Resultado de explotación	2.481	4.411
Gastos financieros	(1.492)	(3.009)
Variación de valor razonable en inst. financieros	(57)	(40)
Resultado financiero	(1.549)	(3.049)
Resultado antes de impuestos	932	1.362
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	932	1.362

Balance de situación consolidado:

€ miles	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	99.272	161.155
Inversiones inmobiliarias	98.218	159.202
Inversiones financieras l/p	1.054	1.953
Activo corriente	3.121	17.938
Deudores comerciales	630	2.951
Inversiones financieras c/p	243	307
Periodificaciones a corto plazo	111	83
Efectivo	2.136	14.596
Total activo	102.393	179.093
Patrimonio neto	35.842	59.946
Capital social	3.744	6.083
Prima de emisión	31.159	50.527
Reservas	(18)	(28)
Reservas en sociedades consolidadas	(18)	1.145
Resultado negativo de ejercicios negativos	(6)	(264)
Otras aportaciones	50	1.121
Resultado del ejercicio	932	1.362
Pasivo no corriente	48.910	74.635
Deudas con entidades de crédito l/p	40.321	44.450
Otras deudas l/p	1.109	1.933
Deudas con empresas del grupo l/p	7.480	28.252
Pasivo corriente	17.641	44.511
Deudas con entidades de crédito c/p	15.715	40.909
Otros pasivos financieros	271	446
Deudas con empresas del grupo c/p	231	693
Proveedores/ acreedores c/p	1.412	2.399
Periodificaciones a corto plazo	13	64
Total PN + Pasivo	102.393	179.093

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de resultados de GORE II consolidada y no auditada ni sometida a revisión limitada a 30 de junio de 2019:

€ miles	30.06.18*	30.06.19*	Var. %
Importe neto cifra de negocios	3.236	5.433	67,9%
Otros ingresos de explotación	508	1.010	98,7%
Otros gastos de explotación	(1.378)	(2.581)	87,3%
Amortización del Inmovilizado	(781)	(1.150)	47,2%
Resultado de explotación	1.585	2.713	71,2%
Gastos financieros	(1.100)	(2.232)	103,0%
Variación de valor razonable en inst. financieros	(2)	(8)	265,3%
Diferencias de cambio	-	(1)	-
Resultado antes de impuestos	483	472	(2,2%)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	483	472	(2,2%)

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Previsiones y estimaciones:

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de GORE II son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física: Don Juan Rosales Rodríguez)	Presidente	27/06/2019	Dominical
Don Francesco Ostuni	Vocal	27/06/2019	Dominical
Doña Lori A Biancamano	Vocal	27/06/2019	Dominical

Asimismo, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad es Dña. Isabel Gómez Díez, nombrado el 27 de junio de 2019, y el Vicesecretario no consejero es Dña. Paloma Gloria González Hernández, nombrado el 27 de junio de 2019.

A la fecha del presente Documento Informativo, ningún consejero es titular de una participación, directa o indirecta, superior al 1%.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un accionista mayoritario, GreenOak Europe II Investments S.à r.l. sociedad de nacionalidad luxemburguesa, cuyo accionista

último es GreenOak Partners LLC, una sociedad de responsabilidad limitada con domicilio en Delaware.

GreenOak Partners LLC actúa generalmente como gestor y controller del grupo GreenOak y otros fondos e inversiones realizadas por el grupo GreenOak.

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.

El desglose accionarial a fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	6.445.698	97,74%	-	97,74%
20 accionistas minoritarios	138.891	2,11%	-	2,11%
Autocartera	10.417	0,16%	-	0,16%
Total	6.595.006	100%		100%

A la fecha del presente Documento Informativo, ningún consejero es titular de una participación, directa o indirecta, superior al 1%.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Compañía.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de GORE II está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 6.595.006 euros, representado por 6.595.006 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

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 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 (euros).

Con fecha 13 de septiembre se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

En el apartado 3.1 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

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

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables 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

D. Juan Rosales Rodríguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., D. Francesco Ostuni y Dña. Lori A. Biancamano, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el entonces accionista único (actual accionista mayoritario) con fecha 27 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Juan Rosales Rodríguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., D. Francesco Ostuni y Dña. Lori A. Biancamano, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas de GORE II correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018 han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a este mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016, y han sido auditadas por PwC, sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana, nº 259 B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

El nombramiento de PwC como auditor para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018 se produjo con fecha 21 de octubre de 2016. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, Folio 60, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 4ª.

Con fecha 27 de junio de 2019, el entonces accionista único de GORE II nombró a PwC como auditor de las cuentas anuales para los ejercicios 2019, 2020 y 2021. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, Sección 8ª, Folio 69, Hoja M-627763.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto Social

GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y con N.I.F. A87595799.

Objeto Social:

El objeto Social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos Sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

"Artículo 2.- Objeto social

1. 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 sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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 régimen establecido para las SOCIMIs 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 SOCIMIs.*
- 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, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

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

3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

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

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., no teniendo nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

La Sociedad y sus filiales forman un sub-grupo dentro de un grupo más amplio de sociedades controladas por GreenOak Partners LLC, dedicado a la adquisición y arrendamiento de inmuebles en España.

La Sociedad es titular de los activos de forma indirecta a través de un conjunto de sociedades de las que GORE II cuenta con el 100% del capital y con las que forma el Grupo.

A continuación, se describen los principales hitos alcanzados por la Sociedad:

Constitución de la Sociedad

GORE II se constituyó con fecha 23 de junio de 2016 como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) por tiempo indefinido, con carácter unipersonal y con domicilio social situado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid), en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Luis Jorquera García, con fecha 23 de junio de 2016, bajo el número 1.515 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de julio de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.907, Sección 8ª, Folio 54, Hoja M-627763, Inscripción 1ª.

A fecha de constitución, el capital social se fijó en 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas por GreenOak Europe II Investments S.à r.l.

Evolución del capital social: ampliaciones de capital

2017 - Ampliación del capital social en 974.267 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 7 de marzo de 2017, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 974.267 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 974.267 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 60.001 a la 1.034.267, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 8.768.406 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra del activo Vallsolana Business Park. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Javier Barreiros Fernández, con fecha 15 de marzo de 2017, bajo el número 506 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 17 de abril de 2017, en el Tomo 34.907, Folio 61, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 5ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 1.034.267 euros, representado por 1.034.267 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal.

2017 - Ampliación del capital social en 1.602.551 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 31 de marzo de 2017, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 1.602.551 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 1.602.551 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 1.034.268 a la 2.636.818, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 14.422.959 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar los activos de Quer II, Quer III, Daganzo de Arriba y Valdemoro II. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con fecha 31 de marzo de 2017, bajo el número 823 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de abril de 2017 en el Tomo 34.907, Folio 61, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 6ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 2.636.818 euros, representado por 2.636.818 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2017 - Ampliación del capital social en 1.107.500 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 26 de julio de 2017, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 1.107.500 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 1.107.500 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 2.636.819 a la 3.744.318, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 9.967.500 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar el activo de Quer I. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Luis Jorquera García, con fecha 3 de agosto de 2017, bajo el número 1.561 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de septiembre de 2017, en el Tomo 34.907, Folio 62, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 7ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 3.744.318 euros, representado por 3.744.318 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2017 – Devolución parcial de la prima de emisión al entonces accionista único

Con fecha 21 de diciembre de 2017, la Sociedad procedió a la devolución parcial de la prima de emisión a su entonces accionista único por importe de 2.000.000 euros.

2018 – Devolución parcial de la prima de emisión

Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad procedió a la devolución parcial de la prima de emisión a su entonces accionista único por un importe total de 1.683.000 euros.

2018 - Ampliación del capital social en 780.000 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 18 de julio de 2018, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 780.000 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 780.000 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 3.744.319 a la 4.524.318, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 7.020.000 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra del activo de Albarracín 34. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. María del Rosario de Miguel Roses, con fecha 18 de julio de 2018, bajo el número 2.070 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de agosto de 2018, en el Tomo 34.907, Folio 63, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 10ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 4.524.318 euros, representado por 4.524.318 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2018 - Ampliación del capital social en 379.731 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 19 de julio de 2018, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 379.731 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 379.731 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 4.524.319 a la 4.904.049, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 3.417.579 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra del activo de Albarracín 34. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. María del Rosario de Miguel Roses, con fecha 19 de julio de 2018, bajo el número 2.086 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de agosto de 2018, en el Tomo 34.907, Folio 64, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 11ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 4.904.049 euros, representado por 4.904.049 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2018 - Ampliación del capital social en 864.255 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 29 de noviembre de 2018, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 864.255 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 864.255 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 4.904.050 a la 5.768.304, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 7.778.295 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra del activo de Claudio Coello. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. María del Rosario de Miguel Roses, con fecha 29 de

noviembre de 2018, bajo el número 3.299 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2019, en el Tomo 34.907, Folio 65, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 13ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 5.768.304 euros, representado por 5.768.304 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2018 - Ampliación del capital social en 315.000 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 29 de noviembre de 2018, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 315.000 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 315.000 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 5.768.305 a la 6.083.304, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 2.835.000 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra del activo de Claudio Coello. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. María del Rosario de Miguel Roses, con fecha 29 de noviembre de 2018, bajo el número 3.300 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 4 de enero de 2019, en el Tomo 34.907, Folio 65, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 14ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 6.083.304 euros, representado por 6.083.304 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

2019- Ampliación de capital social en 511.702 euros mediante aportación dineraria

Con fecha 11 de marzo de 2019, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 511.702 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 511.702 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 6.083.305 a la 6.595.006, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por cada acción nueva, hasta alcanzar un total de 4.605.316 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único para financiar la compra de los activos de Ribarroja II y Borriol. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Gil-Vich, con fecha 12 de marzo de 2019, bajo el número 765 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 9 de agosto de 2019, en el Tomo 34.907, Folio 67, Sección 8, Hoja M-627763, Inscripción 16ª.

Tras la ampliación de capital, el capital social se fijó en 6.595.006 euros, representado por 6.595.006 acciones nominativas de 1 euros de valor nominal.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los movimientos del capital social de GORE II:

Fecha escritura pública	Concepto	Ampliaciones de capital (€)	# acciones (V.N.= 1 €)	Capital Social acumulado (€)	Prima de emisión acumulada (€)	Fecha de inscripción
23/06/2016	Constitución	-	60.000	60.000	-	07/07/2016
15/03/2017	Ampliación de capital	974.267	1.034.267	1.034.267	8.768.406	17/04/2017
31/03/2017	Ampliación de capital	1.602.551	2.636.818	2.636.818	23.191.365	21/04/2017
03/08/2017	Ampliación de capital	1.107.500	3.744.318	3.744.318	33.158.865	01/09/2017
21/12/2017	Devolución prima de emisión	-	3.744.318	3.744.318	31.158.865	-
14/02/2018	Devolución prima de emisión	-	3.744.318	3.744.318	29.475.865	-
18/07/2018	Ampliación de capital	780.000	4.524.318	4.524.318	36.495.865	20/08/2017
19/07/2018	Ampliación de capital	379.731	4.904.049	4.904.049	39.913.444	20/08/2017
29/11/2018	Ampliación de capital	864.255	5.768.304	5.768.304	47.691.739	04/01/2019
29/11/2018	Ampliación de capital	315.000	6.083.304	6.083.304	50.526.739	04/01/2019
12/03/2019	Ampliación de capital	511.702	6.595.006	6.595.006	55.132.055	09/08/2019

Proceso de difusión previo a la incorporación: compraventa de acciones de la Sociedad

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, el hasta entonces accionista único de la Sociedad ha procedido a la venta durante el mes de septiembre de 2019 de 138.891 acciones a 20 accionistas minoritarios, a un precio por acción de 14,40 euros. Dicha venta supuso la pérdida del carácter unipersonal de la Sociedad y el cambio de denominación social. La escritura de cambio de denominación social se encuentra pendiente de inscribir en el Registro Mercantil.

Asimismo, el entonces accionista único de la Sociedad ha procedido a la venta durante el mes de septiembre de 2019 de 10.417 acciones a GORE II para su autocartera y ponerlas en manos del proveedor de liquidez, a un precio por acción de 14,4 euros, lo que supone un total de 150.004,8 euros.

Solicitud del régimen de SOCIMI

Con fecha 21 de septiembre de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley de SOCIMI. Con fecha 25 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad a dicho régimen fiscal con registro de entrada en esa misma fecha.

A continuación, se incluye el detalle de la fecha de solicitud a la Agencia Tributaria y la fecha efectiva de aplicación del régimen SOCIMI para cada una de las sociedades del Grupo:

Sociedad	Solicitud AEAT del Régimen	Fecha efectiva
GreenOak PropCo Garden S.L.U.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro S.L.U.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L.U.	25 de septiembre de 2017	6 de julio de 2017
Go Spain Wolf, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	23 de marzo de 2018
Go Spain Alba, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Go Spain Levante, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Go Powder, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones Go Love, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	24 de mayo de 2018

Constitución de las sociedades dependientes y evolución de la cartera de activos de la Sociedad

A continuación, se detalla la constitución de las sociedades dependientes y la evolución de la cartera de activos de la Sociedad (ver estructura societaria en detalle en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo):

#	Sociedad titular	Fecha de constitución	Fecha de adquisición de las filiales	Activo	Fecha de adquisición de los activos	Precio de adquisición (€ miles)
1	Propco Garden	06/07/2016	30/11/2016	Vallsolana Business Park	22/03/2017	26.625
2	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer I	26/07/2017	26.500
3	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer III	31/03/2017	45.000 ^(*)
4	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Quer II	31/03/2017	45.000 ^(*)
5	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Daganzo de Arriba	31/03/2017	45.000 ^(*)
6	GO Quattro	04/10/2016	23/12/2016	Valdemoro II	31/03/2017	45.000 ^(*)
7	GO Alba	10/11/2017	23/01/2018	Albarracín 34	18/07/2018	19.063
8	GO Powder	10/11/2017	23/01/2018	Claudio Coello 123	29/11/2018	23.750
9	GO Wolf	23/03/2018	24/05/2018	Sant Esteve	19/07/2018	6.942
10	GO Wolf	23/03/2018	24/05/2018	Ribarroja I	19/07/2018	3.308
11	GO Love	24/05/2018	24/09/2018	Suelo Amorebieta	29/11/2018	7.247
Activos adquiridos posteriormente al 31.12.2018						
12	Go Levante	15/11/2017	15/11/2017	Ribarroja II	12/03/2019	13.900 ^(**)
13	Go Levante	15/11/2017	15/11/2017	Borriol	12/03/2019	13.900 ^(**)
14	Go River ^(***)	06/07/2017	03/08/2017	-	-	-

^(*) Los 4 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 45.000 miles de euros

^(**) Los 2 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 13.900 miles de euros

^(***) Promesa de compraventa futura

PropCo Garden

PropCo Garden es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Luis Jorquera García, con fecha 6 de julio de 2016, bajo el número 1.621 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, hoja M-629336, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de PropCo Garden, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 22 de marzo de 2017, PropCo Garden procedió a adquirir a UBS Real Estate GmbH, la totalidad del Parque Empresarial Vallsolana Business Garden sito en Barcelona, San Cugat del Vallés; por un importe de 26.625 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario D. Ignacio Paz-Ares, bajo el número 670 de su protocolo.

Go Quattro

Go Quattro es una sociedad española con N.I.F. B87656286, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Luis Jorquera García, con fecha 4 de octubre de 2016, bajo el número 2.051 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.183, folio 119, hoja M-632677, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go Quattro, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 31 de marzo de 2017, Go Quattro procedió a adquirir a IIF Industrial Spain, S.L., los inmuebles logísticos sitos en Guadalajara y Madrid, en los municipios de Quer, Daganzo y Valdemoro, por un importe de 45.000 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 826 de su protocolo.

Con fecha 26 de julio de 2017, Go Quattro procedió a adquirir a Sabadell Real Estate Development, S.L.U., la totalidad del inmueble logístico sito en Guadalajara, municipio de Quer; por un importe de 26.500 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, bajo el número 1.940 de su protocolo.

Go Powder

Go Powder es una sociedad española con N.I.F. B87956181, constituida bajo la denominación Cygnus Valdemarín Goib, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Javier Barreiros Fernández con fecha 10 de noviembre de 2017, bajo el número 2.358 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.792, folio 200, hoja M-658948, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 23 de enero de 2018, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go Powder, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, Go Powder procedió a adquirir a Assurances Du Crédit Mutuel Vie, S.A., la totalidad del inmueble sito en Madrid, calle Claudio Coello, número 123 (Madrid); por un importe de 23.750 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 3.305 de su protocolo.

Go Alba

Go Alba es una sociedad española con N.I.F. B87956199, constituida bajo la denominación Bellatrix Diplomatics Goib, S.L. con duración indefinida, mediante escritura otorgada ante el notario D. Javier Barreiros Fernández con fecha 10 de noviembre de 2017, bajo el número 2.354 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.655, folio 47, hoja M-657435, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 23 de enero de 2018, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go Alba, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 18 de julio de 2018, Go Alba procedió a adquirir a Lindisfarne Investments, S.L.U., la totalidad de los inmuebles sitos en Madrid, calle Albarracín, número 34 (Madrid); por un importe de 19.063 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 2.075 de su protocolo.

Go Wolf

Go Wolf es una sociedad española con N.I.F. B88069117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con fecha 23 de marzo de 2018, bajo el número 787 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.545, folio 8, hoja M-669243; inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 24 de mayo de 2018, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go Wolf, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 19 de julio de 2018, Go Wolf procedió a adquirir a Gestión Logística del Frío, S.L., la totalidad del inmueble logístico sito en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona), calle Maquinaria del Polígono Industrial Anoia; por un importe de 6.942 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 2.088 de su protocolo.

Con fecha 19 de julio de 2018, Go Wolf procedió a adquirir a Gestión Logística del Frío, S.L., la totalidad del inmueble logístico sito en Valencia, Riba-Roja del Turia, sector 13; por un importe de 3.308 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 2.089 de su protocolo.

Go Love

Go Love es una sociedad española con N.I.F. B88113303, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con fecha 24 de mayo de 2018, bajo el número 1.311 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.834, folio 51, hoja M-673.899, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 24 de septiembre de 2018, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go Love, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, Go Love procedió a adquirir a Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., unos suelos de uso logístico sitos en Vizcaya, barrio de Boroa, de la Anteiglesia de Amorebieta; por un importe de 7.247 miles de euros, en virtud de la escritura pública otorgada ante la notaria Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 3.314 de su protocolo.

En la misma fecha, Go Love firmó una opción de compra de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de “deudores varios” del balance consolidado. La opción de compraventa expira el día 30 de septiembre de 2019 y la Sociedad tiene intención de alargar dicha opción hasta el 31 de diciembre de 2019.

Go Levante

Go Levante es una sociedad española con N.I.F. B87959524, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Javier Barreiros Fernández, con fecha 15 de noviembre de 2017, bajo el número 2.377 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.680, folio 21, hoja M-657634, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 15 de noviembre de 2017, GORE II procedió a asumir en la propia escritura de constitución el 100% de las participaciones sociales de Go Levante, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 12 de marzo de 2019, Go Levante adquirió dos inmuebles tipo nave industrial por un importe total de 13.900 miles de euros sitos en Ribarroja (Valencia) y Borriol (Castellón), en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 766 de su protocolo.

Go River

Go River es una sociedad española con N.I.F. B87871117, constituida bajo el nombre de Sunplex Real Estate, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante el notario D. Luis Jorquera García, con fecha 6 de julio de 2017, bajo el número 1.338 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.266, folio 62, hoja M-651598, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar, 7, 5º izquierda, 28006 (Madrid) y tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 3 de agosto de 2017, GORE II procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Go River, siendo dicha fecha la de entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go River firmó un contrato de compraventa futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de ejercicio de la opción de compra asciende a 46 millones de euros. Como garantía de compra la sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6,9 millones de euros. A fecha del presente Documento Informativo, la construcción está

prácticamente acabada y pendiente de solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Una vez obtenida se materializará la escritura del inmueble estimada para octubre de 2019.

A 31 de diciembre de 2018, Go River tenía registrado en su balance un importe de 100 miles de euros como “inversiones inmobiliarias” correspondientes a dicha promesa de compra.

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

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

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs 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.

2.6. 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 e informe de valoración

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

Los activos de GORE II se encuentran repartidos por 5 comunidades autónomas. La mayor parte de los activos se encuentran en la Comunidad de Madrid y Castilla La Mancha, con 3 y 4 activos respectivamente:

- Comunidad de Madrid: 1 edificio de oficinas ubicado en el centro financiero de la ciudad de Madrid, 1 edificio de oficinas en la calle Julián Camarillo (Madrid) y 1 nave industrial/logística ubicada en las zonas A-2 y A-4 del mercado logístico/industrial de Madrid. Los activos ubicados en la Comunidad de Madrid representan un 24% del total del valor de la cartera de activos de la Sociedad.
- Castilla La Mancha: 3 naves industriales en Quer (Guadalajara) y 1 nave industrial en Daganzo de Arriba (Guadalajara). Los activos ubicados en Castilla La Mancha representan un 44% del total del valor de la cartera de activos de la Sociedad.
- Cataluña: 1 edificio de oficinas ubicado en Sant Cugat del Vallès (Barcelona) y una nave industrial/logística ubicada en Sant Esteve (Barcelona). Los activos ubicados en Cataluña representan un 20% del total del valor de la cartera de activos de la Sociedad.
- Comunidad Valenciana: 3 naves industriales/logísticas ubicadas en la zona industrial de Ribarroja (Valencia) y Borriol (Castellón). Los activos ubicados en la Comunidad Valenciana representan un 9% del total del valor de la cartera de activos de la Sociedad.
- País Vasco: 1 suelo urbano de uso industrial/logístico ubicado en Amorebieta (Vizcaya). Los activos ubicados en País Vasco representan un 3% del total del valor de la cartera de activos de la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por 13 inmuebles. La valoración de 11 de esos inmuebles a 31 de diciembre de 2018 es de 195.210.000 euros según informe de valoración de CBRE emitido el 31 de mayo de 2019, mientras que la valoración a 30 de abril de 2019 de los activos adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, es de 16.100.000 euros según informe de valoración de CBRE emitido el 31 de mayo de 2019. En total, la valoración de la cartera de activos de GORE II asciende a 211.310.000 euros. La cartera de activos del Grupo es la siguiente:

#	Activo	Sociedad titular	Tipología	Localización	Superficie (m ²)	Valor de mercado (€)	% s/ total	% ocupación
1	Vallsolana Business Park	Propco Garden	Oficinas	Barcelona	19.844	33.090.000	16%	88%
2	Quer I	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	67.440	38.100.000	18%	100%
3	Quer II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	22.160	12.450.000	6%	100%
4	Quer III	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	51.777	31.720.000	15%	100%
5	Daganzo de Arriba	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	24.731	11.600.000	5%	86%
6	Valdemoro II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Madrid	7.805	4.600.000	2%	100%
7	Sant Esteve	GO Wolf	Industrial/Logístico	Barcelona	9.506	7.450.000	4%	100%
8	Ribarroja I	GO Wolf	Industrial/Logístico	Valencia	4.286	3.650.000	2%	100%
9	Albarracín 34	GO Alba	Oficinas	Madrid	9.804	20.120.000	10%	92%
10	Suelo Amorebieta	GO Love	Suelo logístico	Vizcaya	19.442	7.230.000	3%	-
11	Claudio Coello 123	GO Powder	Oficinas	Madrid	4.013	25.200.000	12%	100%
Subtotal activos 2018					240.808	195.210.000	92%	
Activos adquiridos posteriormente al 31.12.2018								
12	Ribarroja II	Go Levante	Industrial/Logístico	Valencia	13.967	8.850.000	4%	100%
13	Borriol	Go Levante	Industrial/Logístico	Castellón	14.683	7.250.000	3%	100%
Subtotal activos 2019					28.650	16.100.000	8%	
Total					269.458	211.310.000	100%	

Los activos industriales/ logísticos representan el 59 % del valor total de la cartera, mientras que los activos de oficinas representan el 38% del valor total de la cartera y el suelo logístico representa el 3% del valor total de la cartera.

A continuación, se describen los activos propiedad de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo:

i. Activo 1: Vallsolana Business Park

Edificio de oficinas ubicado en Sant Cugat del Vallés (Barcelona).

Imagen del edificio

El activo cuenta con 19.844 m² alquilables distribuidos en planta baja, planta primera, segunda y una zona ajardinada. Cuenta con 248 plazas de parking subterráneo, 153 plazas en el exterior y 8 plazas para motocicletas. Fue construido en el año 2009 y se encuentra en muy buen estado de conservación.



A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 87,50%. El número total de inquilinos asciende a 16, entre los que destacan Everis, Win Systems, Valeo, Eurofragance, Adidas, Magnus y Leyton. La renta bruta anual según contrato asciende a 2.040.648 euros.

Propietario	Propco Garden
Localización	Barcelona
Año construcción	2009
Superficie alquilable (m ²)	19.844
Plazas de aparcamiento	409
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	87,50%
WALT* (años)	5,6
Renta bruta anual (€)	2.040.648
Renta neta anual (€)	1.868.419

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

ii. Activo 2: Quer I

La propiedad se corresponde con 2 naves industriales destinadas actualmente a uso logístico y ubicadas en Quer (Guadalajara). El activo se encuentra a 60 km de Madrid, donde se encuentran otros núcleos industriales de Guadalajara como Alovera o Cabanillas del Campo.

El activo cuenta con 67.440 m² construidos sobre una parcela total de 98.878 m². Cada almacén tiene cuatro módulos y dispone de 40 muelles de carga, varias puertas de entrada, una altura libre de 12 m y un sistema de rociadores contra incendios. La propiedad también cuenta con un aparcamiento



Imagen de las naves

para uso del personal. Fue construido en el año 2005 y se encuentra en buen estado de conservación.

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado a un único inquilino: DHL. La renta bruta anual según contrato asciende a 1.887.000 euros.

Propietario	GO Quattro
Localización	Guadalajara
Año construcción	2005
Superficie alquilable (m ²)	67.440
Plazas de aparcamiento	686
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	1,16
Renta bruta anual (€)	1.887.000
Renta neta anual (€)	1.822.257

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

iii. Activo 3: Quer II

La propiedad se corresponde con un edificio industrial (dividido en 5 módulos) destinado actualmente a uso logístico y ubicado en Quer (Guadalajara). El activo se encuentra a 60 km de Madrid, donde se encuentran otros núcleos industriales de Guadalajara como Alovera o Cabanillas del Campo.

El activo cuenta con 22.160 m² alquilables (20.978 m² de módulos y 1.182 m² de oficinas) construidos sobre una parcela total de 30.022 m². Cuenta con 19 muelles de carga en la parte delantera, varias puertas de entrada en la parte trasera, una altura libre de 12 m, 222 plazas de garaje y un sistema de rociadores contra incendios en todo el edificio. Fue construido en el año 2005 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen del edificio

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado a un único inquilino: Factor 5. La renta bruta anual según contrato asciende a 757.872 euros.

Propietario	GO Quattro
Localización	Guadalajara
Año construcción	2005
Superficie alquilable (m ²)	22.160
Plazas de aparcamiento	222
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	5
Renta bruta anual (€)	757.872
Renta neta anual (€)	723.302

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

iv. Activo 4: Quer III

La propiedad se corresponde con 2 naves industriales destinadas actualmente a uso logístico y ubicadas en Quer (Guadalajara). El activo se encuentra a 60 km de Madrid, donde se encuentran otros núcleos industriales de Guadalajara como Alovera o Cabanillas del Campo.

El activo cuenta con 51.777 m² alquilables contruidos en las parcelas P 1-7 y P 19-25, en el sector SUI-3. El complejo cuenta con 37 muelles de carga, 3 rampas de acceso y 518 plazas de aparcamiento. El módulo 1 tiene una superficie total de 27.736 m² y el módulo 2 tiene una superficie de 24.041 m². Fue construido en el año 2014 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen de una de las naves

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado a un único inquilino: DHL. La renta bruta anual según contrato asciende a 1.688.694 euros.

Propietario	GO Quattro
Localización	Guadalajara
Año construcción	2014
Superficie alquilable (m ²)	51.777
Plazas de aparcamiento	518
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	1,68
Renta bruta anual (€)	1.688.694
Renta neta anual (€)	1.614.653

**WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018*

v. Activo 5: Daganzo de Arriba

La propiedad se corresponde con 2 naves industriales destinadas actualmente a uso logístico y ubicadas en Daganzo de Arriba (Guadalajara).

El activo cuenta con 24.731 m² alquilables contruidos en una parcela de 41.002 m². Cuenta con 25 muelles de carga, una altura libre de 12 m, 100 plazas de aparcamiento y un sistema de rociadores contra incendios instalados en todo el edificio. De los 25 muelles de carga, 23 están situados en el mismo lado del almacén. El almacén es de planta rectangular y consta de 14 módulos de unos 30 m de ancho cada uno. El activo fue construido en el año 2006 y se encuentra en muy buen estado de conservación.



Imagen de las naves

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 86,20%. El activo está alquilado por 2 inquilinos: Transportes Pascoal y AGL. La renta bruta anual según contrato asciende a 258.552 euros.

Propietario	GO Quattro
Localización	Guadalajara
Año construcción	2006
Superficie alquilable (m ²)	24.731
Plazas de aparcamiento	100
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	86,20%
WALT* (años)	8,14
Renta bruta anual (€)	258.552
Renta neta anual (€)	196.962

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

vi. Activo 6: Valdemoro II

La propiedad se corresponde con un edificio industrial destinado actualmente a uso logístico y ubicado en el polígono industrial de La Postura en Valdemoro (Comunidad de Madrid). Se trata de un polígono industrial bien comunicado por su proximidad a Madrid y su situación junto a la autopista A-4 Madrid-Andalucía, una de las 6 principales autopistas nacionales de España.



Imagen del edificio

El activo cuenta con 7.805 m² alquilables contruidos en una parcela de 13.011 m². Consta de un módulo 1 de 7.135,33 m² y un módulo 2 de 669,49 m². Fue construido en el año 2005 y se encuentra en muy buen estado de conservación.

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado por un único inquilino hasta el 31 enero de 2020: Mediapost. La renta bruta anual según contrato asciende a 358.632euros.

Propietario	GO Quattro
Localización	Madrid
Año construcción	2005
Superficie alquilable (m ²)	7.805
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	1,16
Renta bruta anual (€)	358.632
Renta neta anual (€)	310.476

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

vii. Activo 7: Sant Esteve

La propiedad se corresponde con una nave de frío destinada actualmente a uso logístico y ubicado en el polígono industrial de Sant Esteve (Barcelona).

El activo cuenta con 9.506 m² alquilables construidos en una parcela de 12.674 m². La nave se distribuye solo en planta baja excepto para el módulo de oficinas que consta de dos plantas. Además, cuenta con 22 muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y también tiene algunos espacios de estacionamiento habilitados para uso del personal. Fue construido en el año 2003 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen de la nave

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado por un único inquilino: Transporte García Villalobos desde el 10 de julio de 2018 con un contrato de 10 años. La renta bruta anual según contrato asciende a 539.523 euros.

Propietario	GO Wolf
Localización	Barcelona
Año construcción	2003
Superficie alquilable (m ²)	9.506
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	9,55
Renta bruta anual (€)	539.523
Renta neta anual (€)	522.423

**WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018*

viii. Activo 8: Ribarroja I

La propiedad se corresponde con una nave de frío destinada actualmente a uso logístico y ubicado en el polígono industrial de Ribarroja (Valencia), zona prime logístico-industrial en el área metropolitana de Valencia.

El activo cuenta con 4.286 m² alquilables construidos en una parcela de 6.249 m². La nave se distribuye solo en planta baja excepto para el módulo de oficinas que consta de una planta. Además, cuenta con 15 muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y también tiene algunos espacios de estacionamiento habilitados para uso del personal. Fue construido en el año 2003 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen de la nave

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100 %. El activo está alquilado por un único inquilino desde el año 2018: Logifrío. La renta bruta anual según contrato asciende a 254.039 euros.

Propietario	GO Wolf
Localización	Valencia
Año construcción	2003
Superficie alquilable (m ²)	4.286
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	9,55
Renta bruta anual (€)	254.039
Renta neta anual (€)	251.898

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

ix. Activo 9: Albarracín, 34

Complejo de oficinas compuesto por 3 edificios, ubicado en la calle Albarracín 34, en la zona de oficinas conocida como "Julián Camarillo" (Madrid).

El activo cuenta con 9.804 m² alquilables. El edificio A cuenta con una superficie de 3.253,74 m², el Edificio B con 926,79 m² de oficinas y 825,75 m² de zona de piscina y vestuarios, mientras que el Edificio C cuenta con 4.798 m² de superficie de oficinas. La zona en la que se ubican la piscina y los vestuarios será reformada entre 2019 y 2020 para convertirse en espacio de oficinas. La propiedad cuenta además con una edificabilidad remanente de 987m². Fue construido en el año 2009 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen del edificio

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 92%. El número total de inquilinos asciende a 2: CTO Editorial, S.L. y Euromaster Automoción y Servicios, S.A. La renta bruta anual según contrato asciende a 1.182.998 euros.

Propietario	GO Alba
Localización	Madrid
Año construcción	2009
Superficie alquilable (m ²)	9.804
Plazas de aparcamiento	193
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	92%
WALT* (años)	3,88
Renta bruta anual (€)	1.182.998
Renta neta anual (€)	1.160.964

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018

x. Activo 10: Suelo Amorebieta

Suelo urbano de uso industrial, ubicado en el municipio de Amorebieta (Vizcaya), a tan sólo 22 km de Bilbao, y más concretamente en el Parque Empresarial de Boroa. La parcela limita al sur con la rotonda de acceso al polígono industrial desde la autopista AP-8, y al Este con una parcela urbanizable de uso industrial.



Imagen del suelo

El activo cuenta con 19.442 m² alquilables construidos en una parcela de 32.403 m². Actualmente, sobre dicha parcela existen unas edificaciones industriales obsoletas objeto de demolición, con una superficie aproximada de 5.930 m², según Catastro. Si bien el terreno cuenta con todas las obras de infraestructura y urbanización terminadas, para dotarle de un uso logístico más puro es necesario reconfigurar algunos accesos.

A 31 de diciembre de 2018, el coeficiente de edificabilidad es del 70%.

Propietario	GO Love
Localización	Vizcaya
Año construcción	-
Superficie alquilable (m ²)	19.442
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	No
Grado de ocupación	-
WALT* (años)	-
Renta bruta anual (€)	-
Renta neta anual (€)	-

**WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018*

xi. Activo 11: Claudio Coello, 123

Edificio de oficinas ubicado en la calle Claudio Coello, 123 (Madrid), en la zona Barrio de Salamanca, formando parte de la zona de oficinas prime de la ciudad.

La propiedad tiene una superficie alquilable de 4.013m² distribuidos en 6 pisos sobre rasante; además de 57 plazas de aparcamiento bajo rasante. El edificio será reformado a partir de 2020, cuando su actual inquilino, Targobank, finalice su alquiler, para dotarle de calidades y apariencia moderna, adecuándose así a la demanda actual por parte de inquilinos e inversores de oficinas. Fue construido en el año 1983 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen del edificio

A 31 de diciembre de 2018, la tasa de ocupación era de un 100%. El activo está alquilado por un único inquilino: Targobank. La renta bruta anual según contrato asciende a 870.768 euros. El contrato se firmó con fecha 29 de noviembre de 2018 por un periodo de 12 meses prorrogable por tres periodos adicionales de un mes (hasta febrero de 2020).

Propietario	GO Powder
Localización	Madrid
Año construcción	1983
Superficie alquilable (m ²)	4.013
Plazas de aparcamiento	57
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	0,92
Renta bruta anual (€)	870.768
Renta neta anual (€)	854.768

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018. Hay un error en el informe valoración de CBRE, donde se indica que el WALT es de 0,67

xii. Activo 12: Ribarroja II

La propiedad se corresponde con una nave industrial actualmente destinada a uso logístico y ubicado en el polígono industrial de Ribarroja (Valencia), zona prime logístico-industrial en el área metropolitana de Valencia.

El activo cuenta con 13.967 m² alquilables construidos en una parcela de 23.868 m². La nave tiene una geometría irregular (forma de L), aunque cuenta con dos zonas de muelles de carga en ambas alas. La propiedad está vallada y cuenta con numerosas plazas de parking para empleados y visitas en su campa exterior. Además, tiene unas oficinas (actualmente en desuso) en la entrada principal. Fue construido en el año 2000 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen de la nave

A 30 de abril de 2019, la tasa de ocupación era de un 100 %. El activo está alquilado por un único inquilino desde el año 2018: Improving Logistics & Consulting, S.L. La renta bruta anual según contrato asciende a 603.378 euros.

Propietario	Go Levante
Localización	Valencia
Año construcción	2000
Superficie alquilable (m ²)	13.967
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	6,00
Renta bruta anual (€)	603.378
Renta neta anual (€)	576.561

*WALT: Weighted Average Lease Term a 30/04/2019

xiii. Activo 13: Borriol

La propiedad se corresponde con una nave industrial actualmente destinada a uso logístico y ubicada en Borriol, un municipio ubicado a unos 6 km de Castellón y a escasa distancia de la autopista AP7.

El activo cuenta con 14.683 m² alquilables construidos en una parcela de 25.710 m². La nave se distribuye en zona de preparación de pedidos y de almacenaje. Además, cuenta con unas oficinas para empleados. La propiedad cuenta con muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y cuenta con algunos espacios de estacionamiento en el interior habilitados para uso del personal, así como unas amplias oficinas para los empleados y una garita de seguridad a la entrada. Fue construido en el año 2007 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen de la nave

A 30 de abril de 2019, la tasa de ocupación era de un 100 %. El activo está alquilado por un único inquilino: Marie Clarie, S.A. La renta bruta anual según contrato asciende a 571.726 euros.

Propietario	Go Levante
Localización	Castellón
Año construcción	2007
Superficie alquilable (m ²)	14.683
Plazas de aparcamiento	-
Alquilado	Sí
Grado de ocupación	100%
WALT* (años)	8,50
Renta bruta anual (€)	571.726
Renta neta anual (€)	538.249

*WALT: Weighted Average Lease Term a 30/04/2019

Resumen principales parámetros de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación:

#	Activo	% ocupación	Renta bruta anual (€)	WALT*
1	Vallsolana Business Park	88%	2.040.648	5,60
2	Quer I	100%	1.887.000	1,16
3	Quer II	100%	757.872	5,00
4	Quer III	100%	1.688.694	1,68
5	Daganzo de Arriba	86%	258.552	8,14
6	Valdemoro II	100%	358.632	1,16
7	Sant Esteve	100%	539.523	9,55
8	Ribarroja I	100%	254.039	9,55
9	Albarracín 34	92%	1.182.998	3,88
10	Suelo Amorebieta	-	-	-
11	Claudio Coello 123	100%	870.768	0,67
12	Ribarroja II	100%	603.378	6,00
13	Borriol	100%	571.726	8,50
			11.013.830	

*WALT: Weighted Average Lease Term a 31/12/2018 a excepción de Ribarroja II y Borriol (30/04/2019)

Gestión de los activos

Para la gestión de los activos existen dos figuras:

Property Manager: Es el responsable de realizar las actividades diarias relacionadas con los activos inmobiliarios. Sus responsabilidades incluyen, entre otras, la gestión de las relaciones con los inquilinos (incluyendo la contratación de nuevos inquilinos), la recaudación de los pagos de alquiler, el mantenimiento de las propiedades, contratación de seguros y el pago de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). Los Property Managers elaboran informes mensuales sobre la situación de cada activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc.

Para la realización de estos servicios se ha contratado a CBRE Real Estate, S.A. (en adelante, “**CBRE RE**”) a excepción de PropCo Garden. En el caso de PropCo Garden, se ha contratado a Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España (en adelante, “**C&W**”).

Las principales condiciones de los contratos de Property Management son las siguientes:

CBRE RE

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la fecha de inicio de los contratos para cada uno de los activos:

Activo	Fecha de inicio
Quer I	31 de marzo de 2017
Quer II	31 de marzo de 2017
Quer III	26 de julio de 2017
Daganzo de Arriba	31 de marzo de 2017
Valdemoro II	31 de marzo de 2017
Sant Esteve	19 de julio de 2018
Ribarroja I	12 de marzo de 2019
Albarracín 34	18 de julio de 2018
Suelo Amorebieta	5 de diciembre de 2018
Claudio Coello 123	29 de noviembre de 2018
Ribarroja II	19 de julio de 2018
Borriol	12 de marzo de 2019

Los contratos tienen un vencimiento de doce meses desde el inicio del contrato y se renuevan automáticamente al vencimiento por periodos de 12 meses.

Los honorarios ascienden a:

- Una cantidad fija de 6.000 euros (más IVA) por cada activo al iniciar los servicios de Property Management; más un porcentaje del 2% sobre el total de

la facturación de los distintos activos, con un mínimo fijo anual de 21.000 euros (más IVA) para los activos de Go Alba (oficinas de Albarracín, 34).

- Una cantidad fija anual de 7.000 euros (más IVA) para los activos de Go Love (Suelo Amorebieta).
- Una cantidad fija de 16.000 euros anuales (más IVA) para los activos de Go Powder (Claudio Coello, 123).
- Para el resto de activos logísticos, los honorarios ascienden a:
 - 5.000 euros fijos por cada activo al iniciar los servicios de Property Management (pagaderos en el periodo de 7 semanas tras las compras del activo).
 - Adicionalmente:
 - En el caso de los activos con varios inquilinos: 1,5% de las rentas facturadas.
 - En el caso de los activos con un único inquilino: 1% de las rentas facturadas hasta un máximo de 5 activos y 0,85% de las rentas facturadas para más de 5 activos.
 - En cualquier caso, un mínimo del 0,35 € de las rentas facturadas por m² en todos los activos independientemente del número de activos y su ocupación (incluso si están vacíos).

En caso de que la Sociedad decida contratar al Property Manager para otros servicios complementarios, tales como la supervisión de obras de mantenimiento o labores de marketing, la Sociedad deberá pagar al Property Manager los honorarios establecidos según los distintos contratos.

Los honorarios de los contratos de Property Management se revalorizarán año tras año al IPC.

C&W

La fecha de inicio del contrato fue el 8 de noviembre de 2017. Tiene un vencimiento de 1 año desde el inicio del contrato y se renuevan automáticamente al vencimiento por periodos de 1 año.

Los honorarios ascienden a:

- Una cantidad fija de 61.200 euros (más IVA), sin contar con los gastos refacturados, para los activos de PropCo Garden (Vallsolana Business Park).

Asset Manager: Se involucran en la gestión estratégica de la cartera de activos inmobiliarios y supervisan la información proporcionada por los Property Managers. Son los responsables de incrementar el valor de los activos de GORE II asesorándoles sobre las diferentes opciones que existen para maximizar los ingresos y administrar los gastos de una manera más eficaz, incluyendo recomendaciones sobre el Capex a invertir en cada inmueble para que éstos incrementen su valor, la idoneidad de los inquilinos y sobre qué opciones de financiación y refinanciación son las más adecuadas en cada momento. Para dicho servicio se ha contratado a Talus Real Estate, S.L., empresa independiente a la Sociedad, como Asset Manager de los activos logísticos (en adelante, “**Talus RE**”).

Las principales condiciones de los contratos de Asset Management son las siguientes:

- El contrato tiene duración desde el 22 de marzo de 2018 hasta la venta (directa o indirecta) de la totalidad de los activos. Los honorarios ascienden a un 0,25% sobre el coste de los activos más el Capex invertido y un 1% sobre el Capex invertido.

A modo de ejemplo, se muestra el cálculo de la comisión anual del Asset Manager por sus servicios:

€ miles	Año n	Año n + 1
NAV	211.310	221.310
Capex invertido	10.000	10.000
Coste de los activos + Capex invertido	123.435	123.435
0,25% s/ coste de los activos + Capex invertido	309	309
1% s/ Capex	100	100
Total	409	409

Gestión administrativa

Para la gestión administrativa del Grupo, como la Compañía no tiene empleados, se ha contratado desde el 26 de junio de 2016 a Citco. En dicho contrato, Citco se compromete a prestar servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, y entre otros, los siguientes servicios: servicios jurídicos corporativos (tales como: junta general anual de accionistas, servicios de Consejo de Administración o servicios de mantenimiento de registros.), servicios de cumplimiento de impuestos, servicios administrativos como gestión y pagos de las cuentas bancarias que se mantengan. Además, Citco es el responsable de los registros contables, de la elaboración de sus cuentas anuales, informa trimestralmente al Consejo de Administración de la Compañía del detalle de los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance al final del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de resultados.

El vencimiento del contrato con Citco es indefinido. Los honorarios son como siguen:

- Gore II: importe fijo anual de 267.000 euros.

Adicionalmente, podrán facturar por otros servicios que no se incluyen en los descritos anteriormente como la asistencia en documentación legal extraordinaria, cálculo de ratios financieros, reporting al Banco de España, asistencia para el listing de la Compañía en el MAB. Dichos servicios ascendieron aproximadamente a 148.710 euros en 2018.

Los costes de los gestores externos ascendieron aproximadamente a 866.861 euros en 2018 que se corresponden con 415.710 euros por los servicios de Citco, 292.335 euros por los servicios de Talus RE, 82.817 euros por los servicios de CBRE RE y 75.999 por los servicios de C&W.

Política de seguros

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A fecha del presente Documento Informativo, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

En este sentido, el Grupo mantiene contratos de cobertura con la entidad Aviva Insurance Limited, que se renuevan de manera anual y que, como parte de las potenciales incidencias cubiertas, se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños, así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Adicionalmente, también se encuentran cubiertos los riesgos asociados a terrorismo.

Respecto de los activos, el importe cubierto para las construcciones asciende a 81.548.703,43 euros, mientras que el importe correspondiente al mobiliario, maquinaria e instalaciones, asciende a 7.523.846,81 euros.

Activos hipotecados

La Sociedad tiene los siguientes activos hipotecados a 31 de diciembre de 2018:

Prestamista	Prestatario	Fecha de fima	Vencimiento	Importe original	Importe vivo a 31.12.2018	Activo hipotecado
Banco Sabadell	Propo Garden	22/03/2017	22/03/2022	16.000.000	14.679.803	Vallsolana Business Park
Banco Natixis	Go Quattro	26/07/2017	30/09/2019	41.600.000	39.695.741	Quer, Daganzo y Valdemoro
Banco Sabadell	Go Alba	18/07/2018	18/07/2023	12.500.000	11.645.712	Albarracín 34
Banco Santander	Go Powder	20/12/2018	20/12/2023	19.880.000	14.491.965	Claudio Coello 123
Banco Sabadell	Go Levante	24/10/2018	24/10/2023	8.000.000	4.677.409	Ribarroja II y Borriol
Total				97.980.000	85.190.630	

Política de amortización de los activos

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que

normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El detalle es el siguiente:

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones técnicas	20

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

Cuando uno de los inmuebles propiedad del Grupo es arrendado a un nuevo inquilino, con carácter general, el inquilino anterior, antes de finalizar su arrendamiento, debe dejar el inmueble en las condiciones originales. Adicionalmente, el inquilino nuevo asumirá los gastos derivados de adaptar el inmueble a sus intereses. Consecuentemente, el Grupo no incurre en gastos significativos derivados de la puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario aparte de los derivados de la firma de nuevos contratos de arrendamiento cuyo coste es aproximadamente el 15% de la renta bruta del primer año y que se suele pagar al agente inmobiliario involucrado en la operación. Cabe resaltar que los costes operativos asociados a las oficinas cuando se encuentran sin alquilar son de aproximadamente 3 euros/m² al mes.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 21 de septiembre de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó el acogimiento al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley de SOCIMI. Con fecha 25 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad a dicho régimen fiscal con registro de entrada en esa misma fecha. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de 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, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

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.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las 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 las SOCIMI

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

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

(a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.

(b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "LIS"). No obstante, la renta generada por las SOCIMI que tribute al tipo general del 25% en los términos que se exponen a continuación, sí puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

(c) A las SOCIMI 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.

(d) El incumplimiento del requisito de mantenimiento, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(e) El incumplimiento del requisito de mantenimiento en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

(f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

(g) La SOCIMI 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% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y 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 auto liquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto Social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

(h) El 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.

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 al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMI que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

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

Las operaciones de constitución y aumento de Capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMI destinadas al arrendamiento y en la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

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

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

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor 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 sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en

cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2019 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 y hasta 50.000 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), 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 (en adelante “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante “**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2019), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

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 (el 19% en el ejercicio 2019).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), Salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el reino de España con el país de residencia del inversor.

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

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs 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 las SOCIMIs 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 (25%).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

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

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2019).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el Capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que

tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1. i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las 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 el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “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 suprimió 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.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral, prórroga para 2019 y con duración indefinida, la inaplicación de la citada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo de 2019, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No obstante, no puede descartarse que la inaplicación de la citada bonificación se mantenga en 2020.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

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

Actualmente, la Sociedad está abierta a realizar nuevas inversiones en España, principalmente en activos logísticos y oficinas. La política de inversión de la Sociedad está enfocada en alcanzar rentabilidades superiores al 9% con un nivel de endeudamiento similar al que soporta en la actualidad su cartera de activos. El ratio Loan to Value de la Sociedad asciende a 43,7 % sin tener en cuenta la deuda con empresas del grupo y a 58,6 % teniendo en cuenta la deuda con el grupo, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go River firmó un contrato de compra futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de ejercicio de la opción de compra asciende a 46 millones de euros. Como garantía de compra la sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6,9 millones de euros. A fecha del presente Documento Informativo, la construcción está prácticamente acabada y pendiente de solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Una vez obtenida se materializará la escritura del inmueble estimada para octubre de 2019.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, Go Love firmó una opción de compraventa de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de “deudores varios” del balance consolidado. La opción de compraventa expira el día 30 de septiembre de 2019 y la Sociedad tiene intención de alargar dicha opción hasta el 31 de diciembre de 2019.

A fecha del presente Documento Informativo, GORE II contempla la realización de reformas o adaptaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de los inmuebles que tiene actualmente en el portfolio. Asimismo, la Compañía está analizando la posible venta de alguna de las sociedades filiales si considerase que con esta operación se maximiza la rentabilidad para los accionistas.

GORE II no desarrolla otro tipo de actividad más allá de la indicada en el apartado 1.4 del presente Documento Informativo.

2.6.5. 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 2/2018 en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, GORE II ha encargado a CBRE Valuation Advisory S.A. (en adelante “CBRE”)

una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, CBRE ha emitido un informe de valoración de las acciones de GORE II con fecha de emisión a 31 de mayo de 2019. 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 CBRE en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Valor Ajustado de los Fondos Propios. 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, CBRE se ha basado, principalmente, en: i) informe de valoración de 11 activos a 31 de diciembre de 2018 realizado por CBRE con fecha de emisión 31 de mayo de 2019, ii) informe de valoración de 2 activos de la Sociedad a 30 de abril de 2019 realizado por CBRE con fecha de emisión 31 de mayo de 2019 y iii) estados financieros consolidados de la Sociedad auditados por PwC a 31 de diciembre de 2018.

a.) Informe de 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 2017 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

Para determinar el valor de mercado de los activos objeto de este informe se han utilizado diversos métodos dependiendo de la tipología de cada activo:

Método de Capitalización

Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta actual del contrato, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que se pueden dar en el mercado y en el activo en particular, como pudiera ser su localización, la solvencia del inquilino, el estado de conservación del activo, la superficie del mismo y su nivel de arrendamiento con respecto a la renta de mercado. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

Para la obtención de la renta media estimada de mercado se recurre al estudio de rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración, atendiendo a criterios tales como la proximidad geográfica, las características internas del inmueble (suelo técnico, falso techo, luminarias empotradas, sistemas de aire acondicionado, sistemas de detección de incendio, etc.) y las externas (exterior, metros de fachada y escaparate, estado de conservación, zonas verdes, plazas de aparcamiento... etc.).

DCF:

El método de DCF se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. Las variables claves del método DCF son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad “objetivo” utilizada para descontar los flujos de caja.

Comparación:

El método de comparación consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar nuestra opinión de valor de mercado.

A la fecha de la valoración, la Sociedad presenta la tenencia del 100% de las participaciones de 8 filiales. Ver las características de la cartera inmobiliaria en el apartado 2.6.1 y la estructura societaria del grupo en el apartado 2.11 del presente Documento Informativo.

El resumen del método y de las principales hipótesis utilizadas para la valoración de cada tipo de activo es:

#	Activo	Sociedad titular	Método utilizado	TIR	Exit Yield	Rentabilidad equivalente	Renta bruta anual (€)	Valor de mercado (€)
1	Vallsolana Business Park	Propco Garden	DCF	8,50%	6,50%	6,50%	2.040.648	33.090.000
2	Quer I	GO Quattro	Capitalización	8,35%	6,00%	6,05%	1.887.000	38.100.000
3	Quer II	GO Quattro	Capitalización	8,25%	6,00%	6,05%	757.872	12.450.000
4	Quer III	GO Quattro	Capitalización	8,12%	6,00%	6,00%	1.688.694	31.720.000
5	Daganzo de Arriba	GO Quattro	Capitalización	9,28%	6,25%	6,65%	258.552	11.600.000
6	Valdemoro II	GO Quattro	Capitalización	9,19%	6,25%	6,35%	358.632	4.600.000
7	Sant Esteve	GO Wolf	Capitalización	9,00%	6,95%	6,95%	539.523	7.450.000
8	Ribarroja I	GO Wolf	DCF	9,25%	7,00%	7,03%	254.039	3.650.000
9	Albaracín 34	GO Alba	DCF	8,00%	5,75%	5,80%	1.182.998	20.120.000
10	Suelo Amorebieta	GO Love	Residual/ Comparación	15,00%	-	-	-	7.230.000
11	Claudio Coello 123	GO Powder	DCF	7,00%	4,00%	3,95%	870.768	25.200.000
Subtotal activos 2018							9.838.726	195.210.000
Activos adquiridos posteriormente al 31.12.2018								
12	Ribarroja II	Go Levante	Capitalización/ DCF	9,00%	7,00%	7,00%	603.378	8.850.000
13	Borriol	Go Levante	Capitalización/ DCF	9,95%	7,75%	7,75%	571.726	7.250.000
Subtotal activos 2019							1.175.104	16.100.000

Las definiciones de las hipótesis son:

- TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo 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.
- Rentabilidad de salida o Exit Yield: para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del “Cash Flow” con una rentabilidad de salida, o “exit yield”. La rentabilidad de salida, o “exit yield”, aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado

basándonos en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del “Cash Flow”.

- Rentabilidad equivalente: equivalente a la TIR sin tener en cuenta el efecto del IPC ni el valor residual del inmueble.

b.) Informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018

A continuación, analizamos el informe de valoración de la sociedad preparado por CBRE que se encuentra en el Anexo V del presente Documento Informativo que deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, se ha considerado que la mejor metodología de valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, ya que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Ajuste en inversiones inmobiliarias:

Dado que el Grupo contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, se ajustará el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica. Además, para realizar un rango de valor de la cartera de activos se ha realizado un análisis de sensibilidad sobre la tasa de descuento y la Exit Yield utilizada en cada activo de +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31.12.2018 (euros)	Valor Neto Contable	Valor Razonable	Plusvalía
Rango bajo	159.101.860	186.952.788	27.850.928
Rango central	159.101.860	195.210.000	36.108.140
Rango alto	159.101.860	203.742.216	44.640.356

Todos los activos inmobiliarios han sido adquiridos por el Grupo dentro del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Adicionalmente a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, se han realizado los siguientes ajustes:

Ajuste en otros activos financieros

El importe de otros activos financieros, el cual recoge el saldo con clientes derivados de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento:

Datos a 31.12.2018 (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Otros activos financieros	(709.986)	(709.986)	(709.986)

Ajuste de los gastos de formalización de la deuda

El importe de los gastos de formalización de la deuda que figuran neteando el importe del principal debido de los préstamos:

Datos a 31.12.2018 (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Gastos de formalización de la deuda	(2.189.777)	(2.189.777)	(2.189.777)

Ajuste de los costes de estructura de la Sociedad

Adicionalmente, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios (auditores, abogados, Asesor Registrado, valoradores, otros asesores externos, etc.). Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 600.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante el descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Datos a 31.12.2018 (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Costes de estructura	(7.318.000)	(6.967.000)	(6.650.000)

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según el análisis realizado por CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Conclusiones de los ajustes realizados a GORE II:

La conclusión de la valoración de CBRE se basa en la metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, sobre la base de los estados financieros consolidados de la Compañía a 31 de diciembre de 2018.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valor del 100% de las acciones de GORE II, CBRE ha realizado dos escenarios que difieren únicamente en el cálculo de los costes de estructura, aplicando una tasa de descuento diferente para el cálculo del valor actual de dichos costes, y en el cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias aplicando una sensibilidad el 0,25% sobre la tasa de descuento y Exit Yield de cada activo:

Valoración de los Fondos Propios (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	59.946.419	59.946.419	59.946.419
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	186.952.788	195.210.000	203.742.216
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	(159.101.860)	(159.101.860)	(159.101.860)
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	27.850.928	36.108.140	44.640.356
Valor Neto Ajustado	87.797.347	96.054.559	104.586.775
- Otros activos financieros	(709.986)	(709.986)	(709.986)
- Gastos de formalización de deuda	(2.189.777)	(2.189.777)	(2.189.777)
- Costes de estructura	(7.318.000)	(6.967.000)	(6.650.000)
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	77.579.584	86.187.796	95.037.012

CBRE, en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para incorporarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios a 31 de diciembre de 2018 de GORE II de entre 77.579.584 y 95.037.012 euros.

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que afectan a la valoración:

Con posterioridad a la fecha de la valoración se han producido los siguientes acontecimientos que afectan a la valoración:

Con fecha 11 de marzo de 2019, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 511.702 euros, con la pertinente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, mediante la emisión de 511.702 nuevas acciones nominativas de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya emitidas y numeradas correlativamente de la 6.083.305 a la 6.595.006, ambos inclusive. La ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 9 euros por acción, hasta alcanzar un total de 4.605.316 euros. Las nuevas acciones fueron totalmente suscritas y desembolsadas por el entonces accionista único.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de GORE II después de la ampliación realizada el 11 de marzo de 2019, está compuesto por 6.595.006 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 12 de marzo de 2019, la Sociedad participada Go Levante adquirió dos inmuebles de tipo nave industrial por un importe total de 13,9 millones de euros (más unos costes de adquisición de 374,5 miles de euros). Las naves se encuentran en Borriol (Castellón) y Ribarroja de Turia (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad. El valor de mercado estimado para ambas naves a 30 de abril de 2019 asciende a 16,1 millones de euros, lo que podría suponer unas plusvalías por importe de 2,2 millones de euros.

Teniendo en cuenta los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad ha realizado los siguientes ajustes al valor del patrimonio neto obtenido por CBRE para determinar el valor de referencia para cada una de las acciones de la Sociedad:

Valoración de los Fondos Propios (euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto Ajustado	77.579.584	86.187.796	95.037.012
Ampliación de capital	5.117.018	5.117.018	5.117.018
Adquisición inmuebles Go Levante	2.200.000	2.200.000	2.200.000
Valor del Patrimonio post hechos posteriores	84.896.602	93.504.814	102.354.030
Número de acciones	6.595.006	6.595.006	6.595.006
Precio por acción (€/ acción)	12,87	14,18	15,52

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de GORE II celebrado el 10 de septiembre de 2019 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 14,40 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 94.968.086,4 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía se centra en la gestión de la cartera existente para maximizar la rentabilidad de los inversores, aunque está abierta a realizar nuevas inversiones en España, principalmente en activos logísticos y oficinas. En el curso normal de sus actividades la Compañía:

- Buscará oportunidades para aumentar el valor de las inversiones para el inversor, incluyendo: la inversión en Capex, negociaciones con los inquilinos y la búsqueda de estrategias de salida para maximizar el valor incluyendo la venta de algunas de las sociedades.
- Gestionará de forma activa y rigurosa la cartera existente, centrándose en la identificación de riesgos críticos, la preservación del capital, así como protección ante una posible reducción de valor de la misma.
- Reevaluará continuamente el momento correcto para la venta del portfolio basándose en el rendimiento de los activos, las condiciones económicas y locales del mercado y la fortaleza de la demanda potencial de los compradores.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son:

- La cartera de inmuebles ha sido adquirida a niveles de precios atractivos durante los años 2017 y 2018. Dichas adquisiciones se realizaron en un momento del ciclo en el que se esperaban mejoras en los indicadores macroeconómicos como lo son: el crecimiento del producto interior bruto ("PIB"), la mejora del indicador de confianza del consumidor y la caída del desempleo.
- Acceso a una plataforma de gestión de activos muy experimentada: la Compañía tiene acceso a la experiencia y capacidades del equipo de GreenOak Europe. GreenOak Europe tiene un exitoso historial de creación de valor para inversores mediante la inversión y gestión de varios

tipos de activos inmobiliarios en España y Europa. La filosofía de gestión de los activos de la Compañía está basada en una mentalidad de cobertura de un ciclo completo de inversión donde el equipo está comprometido durante todo el periodo de tenencia del activo.

- Experiencia en la ejecución de la estrategia de salida: el equipo de GreenOak proporciona una extensa experiencia en los mercados de capitales para determinar una estrategia determinada para la salida de cada inversión. La Compañía buscará vender los activos a otras SOCIMI, operadores locales, inversores institucionales o compradores de alto poder adquisitivo después de la estabilización. La Sociedad también puede refinanciar las inversiones o vender participaciones de capital a terceros en un esfuerzo por devolver el capital a los inversores de forma acelerada.

2.8. 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, GORE II es la sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 8 filiales de las que GORE II cuenta con el 100% del capital:

- GreenOak PropCo Garden S.L.U. (en adelante, “**PropCo Garden**”) - 1 activo
- Inversiones Go Spain Quattro S.L.U. (en adelante, “**Go Quattro**”) - 5 activos
- Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. (en adelante, “**Go Wolf**”) - 2 activos
- Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. (en adelante, “**Go Alba**”) - 1 activo
- Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. (en adelante, “**Go Levante**”) - 2 activos
- Go Powder, S.L.U. (en adelante, “**Go Powder**”) - 1 activo
- Inversiones Go Love, S.L.U. (en adelante, “**Go Love**”) - 1 activo
- Go Spain River, S.L.U. (en adelante, “**Go River**”) - 0 activos

Ver apartados 2.4 y 2.6.1 del presente Documento Informativo para más información.

2.9. 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. Todos los inmuebles en propiedad, a excepción del de Ribarroja II (que no cuenta con licencia medioambiental), cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

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

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de ingresos consolidados de explotación ascendió a 9,45 millones de euros a cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee se encuentran repartidos entre Castilla La Mancha (44% sobre el total del valor de la cartera de activos), Comunidad de Madrid (24%), Cataluña (20%), Comunidad Valenciana (9%) y País Vasco (3%).

Los activos industriales/ logísticos representan el 59 % del valor total de la cartera, mientras que los activos de oficinas representan el 38% del valor total de la cartera y el suelo logístico representa el 3% del valor total de la cartera.

Respecto a los contratos de la Sociedad, los 5 principales clientes representan un 64% del total de ingresos de explotación, siendo DHL Exel Supply Chain Spain, S.L.U. el inquilino que más peso tiene con un 35% del total:

Clientes	Ingresos de explotación 2018	% s/ total
DHL Exel Supply Chain Spain, S.L.U.	3.332.644	35%
Cliente 2	777.897	8%
Cliente 3	748.668	8%
Cliente 4	714.293	8%
Cliente 5	454.352	5%
Cliente 6	370.026	4%
Cliente 7	357.977	4%
Cliente 8	285.004	3%
Cliente 9	282.549	3%
Cliente 10	269.236	3%
Resto (19)	1.858.887	20%
	9.451.533	100%

Los 5 principales clientes por orden alfabético son: Adidas España, S.A., CTO Editorial, S.L., DHL Exel Supply Chain Spain, S.L.U., Eurofragance, S.L. y Factor Cinco Solucion, S.L.

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, GORE II cuenta con 105 proveedores. Destaca principalmente Citco Corporate Management, empresa encargada de la prestación de servicios de gestión contable, administración y legales.

Proveedores	Otros gastos de explotación 2018	% s/ total
Citco Corporate Management (Madrid) S.L.	415.710	13%
Proveedor 2	292.335	9%
Proveedor 3	148.135	5%
Proveedor 4	137.106	4%
Proveedor 5	133.115	4%
Proveedor 6	124.758	4%
Proveedor 7	105.749	3%
Proveedor 8	82.817	3%
Proveedor 9	79.364	2%
Proveedor 10	78.231	2%
Resto (95)	1.643.426	51%
	3.240.746	100%

Los 5 principales proveedores por orden alfabético son: Citco Corporate Management (Madrid), S.L., Clece Seguridad, S.A.U., ISS Facility Services, S.A.U., Securitas Seguridad España, S.A. y Talus Real Estate, S.L.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados 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 y licencia medioambiental a excepción de Ribarroja II, que no posee licencia medioambiental.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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 o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La Sociedad es titular de los activos de forma indirecta a través de un conjunto de sociedades de las que GORE II cuenta con el 100% del capital y con las que forma el Grupo.

La información financiera de GORE II incluida en este apartado y correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales consolidadas de GORE II para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y 2018 preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016, y auditadas por PwC.

A pesar de que la Sociedad se constituyó con fecha 23 de junio de 2016, no es hasta el 22 de marzo de 2017 cuando GORE II adquiere el primer activo inmobiliario a través de su filial PropCo Garden. Hasta ese momento, la Sociedad no había tenido actividad alguna. Por este motivo, la información financiera abreviada y auditada del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016 no se detalla en el presente apartado, si bien se adjunta como anexo (ver Anexo II). Dicha información financiera ha sido elaborada de la misma forma que la información financiera de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 2018.

Las cuentas anuales consolidadas auditadas de GORE II correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018 se incorporan en los Anexos III y IV del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica consolidada y auditada:

a) Balance de situación

Activo

€ miles	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	99.272	161.155
Inversiones inmobiliarias	98.218	159.202
Inversiones financieras l/p	1.054	1.953
Activo corriente	3.121	17.938
Deudores comerciales	630	2.951
Inversiones financieras c/p	243	307
Periodificaciones a corto plazo	111	83
Efectivo	2.136	14.596
Total activo	102.393	179.093

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias recogidas en este epígrafe se corresponden con los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el que está proyectada la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2017 fueron los siguientes:

- Parque Empresarial Vallsolana Business Garden. El inmueble fue adquirido a UBS Real Estate GmbH mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 670 el 22 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Tres Naves industriales en Quer (Guadalajara). Los inmuebles fueron adquiridos a IFF Industrial Spain, S.L. (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. Los inmuebles se encuentran situados en Quer, en la provincia de Guadalajara. Los activos se encontraban hipotecados al cierre del ejercicio 2018.
- Nave industrial Valdemoro (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L. (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Valdemoro, en la provincia de Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.

- Nave industrial Daganzo (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Daganzo de Arriba, en la provincia de Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave industrial en Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a Sabadell Real Estate Development, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 1.940 el 26 de julio de 2017. El inmueble se encuentra situado en Quer, en la provincia de Guadalajara. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2018 fueron los siguientes:

- Edificio de oficinas Albarracín 34. El inmueble fue adquirido a Lindisfarme Investments, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo 2.075, el 18 de julio de 2018. El activo se encuentra situado en el número 34 de la calle Albarracín en Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Edificio de oficinas Claudio Coello, 123. El inmueble fue adquirido a Assurance du Crédit Mutuel Vie, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3.305 el 29 de noviembre de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 123 de la calle Claudio Coello en Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2.088, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 8 en la calle Maquinaria del Polígono Industrial Anoia, en el término municipal de Sant Esteve Sesrovires, Barcelona. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2.089, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el Sector 13 de la localidad de Riba-Roja de Turia, Valencia. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Terrenos Amorebieta (Vizcaya). Dos fincas adquiridas para la posterior promoción y alquiler de una nave industrial, que fueron comprados a Nervión Compañía Anónima

Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3.314, el 29 de noviembre de 2018. Los terrenos se encuentran situados en el Barrio de Boroa, en el término municipal de Amorebieta, Vizcaya.

El Grupo ha procedido a registrar durante los ejercicios 2018 y 2017 como mayor valor de las inversiones inmobiliarias los gastos necesarios para llevar a cabo la compra de los mencionados activos.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2017 y 2018:

€ miles	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Valor neto contable a 31.12.2016	-	-	-	-	-
Altas	32.566	61.436	5.283	-	99.284
Dotación para amortización	-	(877)	(189)	-	(1.066)
Saldo a 31.12.2017	32.566	60.559	5.094	-	98.218
Coste	32.566	61.436	5.283	-	99.284
Amortización acumulada	-	(877)	(189)	-	(1.066)
Valor neto contable a 31.12.2017	32.566	60.559	5.094	-	98.218
Altas	36.997	22.469	2.750	567	62.784
Dotación para amortización	-	(1.479)	(320)	-	(1.800)
Saldo a 31.12.2018	69.562	81.549	7.524	567	159.202
Coste	69.562	83.905	8.033	567	162.068
Amortización acumulada	-	(2.357)	(509)	-	(2.866)
Valor neto contable a 31.12.2018	69.562	81.549	7.524	567	159.202

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go River firmó un contrato de compraventa futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de ejercicio de la opción de compra asciende a 46 millones de euros. Como garantía de compra la sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6,9 millones de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, la construcción está prácticamente acabada y pendiente de solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Una vez obtenida se materializará la escritura del inmueble estimada para septiembre de 2019.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, Go Love firmó una opción de compra de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de “deudores varios” del balance consolidado. La opción de compraventa expira el día 30 de septiembre de 2019 y la Sociedad tiene intención de alargar dicha opción hasta el 31 de diciembre de 2019.

Activo no corriente

Deudores comerciales

El importe registrado en la partida de deudores comerciales se corresponde principalmente con fianzas, saldos con la Administración pública y el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos.

Efectivo

El importe a 31 de diciembre de 2018 es 14.596 miles de euros. Existen restricciones a la disponibilidad de los fondos depositados en determinadas cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades bancarias. El importe pignorado al cierre del ejercicio 2018 asciende a 806.639,49 euros (501.343,75 euros al 31 de diciembre de 2017).

Patrimonio neto y pasivo

€ miles	31.12.17	31.12.18
Patrimonio neto	35.842	59.946
Capital social	3.744	6.083
Prima de emisión	31.159	50.527
Reservas	(18)	(28)
Reservas en sociedades consolidadas	(18)	1.145
Resultado negativo de ejercicios negativos	(6)	(264)
Otras aportaciones	50	1.121
Resultado del ejercicio	932	1.362
Pasivo no corriente	48.910	74.635
Deudas con entidades de crédito l/p	40.321	44.450
Otras deudas l/p	1.109	1.933
Deudas con empresas del grupo l/p	7.480	28.252
Pasivo corriente	17.641	44.511
Deudas con entidades de crédito c/p	15.715	40.909
Otros pasivos financieros	271	446
Deudas con empresas del grupo c/p	231	693
Proveedores/ acreedores c/p	1.412	2.399
Periodificaciones a corto plazo	13	64
Total PN + Pasivo	102.393	179.093

Patrimonio neto

Capital social y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2016 se componía de 60 miles de acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces accionista único.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante realizó las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 15 de marzo de 2017 en la cantidad de 974.267 euros mediante la creación de 974.267 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 8.768.406 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de abril de 2017.
- Con fecha 31 de marzo de 2017 en la cantidad de 1.602.551 euros mediante la creación de 1.602.551 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 14.422.959 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de abril de 2017.
- Con fecha 3 de agosto de 2017 en la cantidad de 1.107.500 euros mediante la creación de 1.107.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 9.967.500 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2017.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante realizó las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 18 de julio de 2018 en la cantidad de 780.000 euros mediante la creación de 780.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.020.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.
- Con fecha 19 de julio de 2018 en la cantidad de 379.731 euros mediante la creación de 379.731 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 3.417.579 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.
- Con fecha 29 de noviembre de 2018 en la cantidad de 864.255 euros mediante la creación de 864.255 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.778.295 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.
- Con fecha 29 de noviembre de 2018 en la cantidad de 315.000 euros mediante la creación de 315.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 2.835.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	2017	2018
Capital escriturado	3.744	6.083
Prima de emisión	31.159	50.527
Total	34.903	56.610

El capital social de GORE II a 31 de diciembre de 2018 se componía de 6.083.304 acciones (3.744.318 acciones al 31 de diciembre de 2017) de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el entonces accionista único.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su entonces accionista único por importe de 2 millones de euros.

Asimismo, la prima de emisión es de libre disposición. Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad hizo un repago parcial de la prima de emisión, por un importe total de 1.683.000 euros.

Con fecha 11 de marzo de 2019, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 511.702 euros, mediante la emisión de 511.702 nuevas acciones nominativas de 1euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 6.038.305 a la 6.595.006, ambos inclusive.

Otras aportaciones

Con fecha 28 de agosto de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación a reservas por importe de 50.000 euros.

Con fecha 25 de mayo de 2018 el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación a reservas por importe de 200.000 euros.

Con fecha 6 de julio de 2018 el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación a reservas por importe de 400.000 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2018 el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación a reservas por importe de 221.000 euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2018 el entonces accionista único de la Sociedad realizó una aportación a reservas por importe de 250.000 euros.

Pasivo

Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo

A continuación, se detalla un cuadro resumen del epígrafe de deudas con entidades de crédito, así como explicaciones en detalle sobre el mismo:

Prestamista	Prestatario	Fecha de fima	Vencimiento	Importe original	Importe vivo a 31.12.2018	Activo hipotecado
Banco Sabadell	Propo Garden	22/03/2017	22/03/2022	16.000.000	14.679.803	Vallsolana Business Park
Banco Natixis	Go Quattro	26/07/2017	30/09/2019	41.600.000	39.695.741	Quer, Daganzo y Valdemoro
Banco Sabadell	Go Alba	18/07/2018	18/07/2023	12.500.000	11.645.712	Albarracín 34
Banco Santander	Go Powder	20/12/2018	20/12/2023	19.880.000	14.491.965	Claudio Coello 123
Banco Sabadell	Go Levante	12/03/2019	12/03/2024	8.571.000	4.677.409	Ribarroja II y Borriol
Total				98.551.000	85.190.630	

1. Préstamo hipotecario por importe de 16 millones de euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 26.308.829,58 euros (26.797.200,14 euros al 31 de diciembre de 2017).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. Al cierre del ejercicio el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.012.500 euros (325.000,00 euros al 31 de diciembre de 2017). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.679.802,79 euros (15.266.157,35 euros al 31 de diciembre de 2017). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 6 meses más el 2,25%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 22 de septiembre de 2017, que será un interés fijo de 2,25%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 22 de marzo de 2022.

Los intereses se pagan semestralmente. Durante el ejercicio 2018 se devengaron intereses derivados de esta financiación por importe de 445.965,75 euros (357.987,73 euros en el ejercicio 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tenía contabilizados 91.798,44 euros (96.009,38 euros al 31 de diciembre de 2017) de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 55/45. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

El incumplimiento de cualquiera de los ratios financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los Administradores de la Sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2018 y a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas la misma cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dependiente no cumplía el ratio de apalancamiento, y por este motivo el préstamo se clasificó al corto plazo a fecha de cierre del ejercicio 2017. La Sociedad dependiente solicitó un waiver en enero de 2018

al Banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento de dicho ratio. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho waiver y, por tanto, a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 la Sociedad dependiente cumplía con los ratios y procedió a reclasificar el préstamo al largo plazo. Asimismo, se modificó dicho ratio quedando fijado en 60/40 (anteriormente 55/45). Además, se incluyeron los préstamos concedidos por sociedades del grupo a la Sociedad dependiente en la definición de fondos propios (anteriormente no se incluían los préstamos concedidos por empresas del grupo).

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 353.734,86 euros (275.805,14 euros al 31 de diciembre de 2017).
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL (entidad catalana que se encarga de gestionar todas las materias de urbanismo que competen a la Generalidad catalana). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 25.296,26 euros (5.188,66 euros al 31 de diciembre de 2017).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 531.344,45 (501.343,75 euros al 31 de diciembre de 2017).

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Propco Garden aportada por el Emisor, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario.

El 22 de marzo de 2017, el Grupo procedió a contratar con Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles:

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice / Strike	Nominal vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	22/03/2017	22/03/2020	1,25	11.240.625 €	24,5	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 22 de marzo de 2022, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, estén completamente saldadas.

2. Préstamo hipotecario por importe de 25 millones de euros concedido el 31 de marzo de 2017 por el Banco Natixis S.A., sucursal en España. Con fecha 26 de julio de 2017 dicho préstamo hipotecario fue novado para aumentar el importe del mismo en 16.600.000 euros, es decir, que desde 26 de julio de 2017 el importe del préstamo hipotecario asciende a 41.600.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 70.879.358,58 euros (71.420.801,37 euros al 31 de diciembre de 2017).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2017. Al cierre del ejercicio el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 997.093,75 euros (270.187,50 euros al 31 de diciembre de 2017). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 39.695.740,72 euros (40.673.163,15 euros al 31 de diciembre de 2017). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el Euribor 3 meses más el 2,30%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 30 de septiembre de 2019 ampliable a 30 de agosto de 2020.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se devengaron intereses derivados de esta financiación por importe de 1.764.461,32 euros (844.356,19 euros durante el ejercicio 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no tiene intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio HICR (Historical Interest Cover Ratio) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.

- Un Ratio de PICR (Projected Interest Cover Ratio) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.

El incumplimiento de cualquiera de los ratios financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2018 y 2017 el Grupo cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. aportada por el Emisor, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el activo inmobiliario.

El 31 de marzo de 2017 y 26 de julio de 2017, el Grupo procedió a contratar con Natixis un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles:

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice / Strike	Nominal vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	03/04/2017	30/09/2019	1,5	24.375.000 €	1,98	31/12/2018
CAP	Venta	26/07/2017	30/09/2019	1,5	16.227.906 €	1,32	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre los inmuebles en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 30 de septiembre de 2019, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas. Asimismo, existe un derecho de extensión automática del préstamo por un año por parte de la sociedad dependiente, realizando la correspondiente comunicación a la entidad financiera anterior a los 60 días del vencimiento del préstamo.

3. Préstamo hipotecario por importe de 12.500.000,00 euros concedido el 18 de julio de 2018 por el Banco Sabadell S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 18 de julio de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 12.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligado a destinar el importe restante de 500.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 18 de julio de 2021;

el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a cierre del ejercicio 2018 ascienden a 19.266.931,14 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 18 de octubre de 2018. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 90.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 11.645.712,46 euros, de los cuales, 11.344.697,65 euros tienen vencimiento a largo plazo, y 301.014,81 euros a corto plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 18 de octubre de 2018, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 18 de julio de 2023.
- Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 138.908,33 euros, calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 48.963,33 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 61%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 63/37. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

El incumplimiento de cualquiera de los ratios financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los Administradores, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 442.301,90 euros.
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 18 de julio de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 149.999,39 euros.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. aportada por el Emisor, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el activo inmobiliario.

El 18 de julio de 2018, el Grupo procedió a contratar con Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles:

Producto	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice / Strike	Nominal vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	18/07/2018	18/10/2021	2	9.829.688 €	729,51	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 18 de julio de 2023, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en

el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, estén completamente saldadas.

4. Préstamo hipotecario por importe de 19.880.000 euros concedido el 20 de diciembre de 2018 por la entidad financiera Banco Santander, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 20 de noviembre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 14.880.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligado a destinar el importe restante de 5 millones de euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 20 de junio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 20 de marzo de 2019. El Grupo amortizará la totalidad del principal del préstamo dispuesto mediante el pago de una única cuota de amortización al vencimiento del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.491.964,65 euros a largo plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 1,73%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 20 de marzo de 2019, que será un interés fijo de 1,73%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 20 de diciembre de 2023.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 11.005,85 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 8.580,80 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 65%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.

- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.

El incumplimiento de cualquiera de los ratios financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

El primer periodo de cálculo de los ratios descritos más arriba, comenzará el 1 de enero de 2019 y terminará el 31 de diciembre de 2019. A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2018 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo. Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.948.582,05 euros.
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se deposite el excedente de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento durante el plazo de vigencia del mismo una vez descontados los pagos realizados en relación a los gastos del Grupo. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 tiene saldo cero.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Go Powder, S.L.U. aportada por el Emisor, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el activo inmobiliario.

El 20 de diciembre de 2018, el Grupo procedió a contratar con Banco Santander un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles:

Producto	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice / Strike	Nominal vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	20/12/2018	20/12/2021	1	14.880.000 €	8.345,35	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 20 de diciembre de 2023, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, estén completamente saldadas.

5. Préstamo hipotecario por importe de 8.000.000,00 euros concedido el 24 de octubre de 2018 por la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 24 de octubre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 5.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligada a destinar el importe restante de 3.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 24 de octubre de 2019; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible.

Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 24 de enero de 2019. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 4.677.409,01 euros, de los cuales, 4.596.840,61 euros tienen vencimiento a largo plazo, y 80.568,40 euros a corto plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 18 de octubre de 2018, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 24 de octubre de 2023.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 32.257,85 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 19.166,67 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.

La Sociedad podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, estén completamente saldadas.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. aportada por el entonces accionista único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el activo inmobiliario.

Deudas con empresas del Grupo

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2018 y 2017, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

€ miles	2017	2018
Cuentas a pagar a partes vinculadas a corto plazo		
GreenOak Europe II In	231	693
Subtotal	231	693
Cuentas a pagar a partes vinculadas a largo plazo		
GreenOak Europe II In	7.480	28.252
Subtotal	7.480	28.252
Total	7.711	28.945

A 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo” el grupo registra varios préstamos frente a su entonces accionista único (GreenOak Europe II Investment, S.á r.l.) por importe total de 28.945.213,51 euros (7.711.189,13 euros a 31 de diciembre 2017).

Los detalles son los siguientes:

- Préstamo concedido a Go Spain Quattro, S.L.U. el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho

préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 339.136,15 euros.

- Préstamo concedido a Go Spain Quattro, S.L.U. el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 50.034,72 euros.
- Préstamo concedido a GreenOak Propco Garden, S.L.U. por importe de 2.093.536 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuirle a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 154.689,06 euros.
- Préstamo concedido a Go Powder, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 la sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000 euros. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 58.851,65 euros.
- Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 48.005,47 euros.
- Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 a cierre del presente ejercicio ascienden a 21.450 euros.
- La sociedad participada, Go River mantiene una deuda por importe de 20.700 euros.

Proveedores/ Acreedores c/p

Esta partida se corresponde principalmente con las garantías y depósitos recibidos en forma de fianzas y con saldos con otros acreedores varios.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias

€ miles	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	4.620	7.915
Otros ingresos de explotación	1.030	1.537
Otros gastos de explotación	(2.102)	(3.241)
Amortización del Inmovilizado	(1.066)	(1.800)
Resultado de explotación	2.481	4.411
Gastos financieros	(1.492)	(3.009)
Variación de valor razonable en inst. financieros	(57)	(40)
Resultado financiero	(1.549)	(3.049)
Resultado antes de impuestos	932	1.362
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	932	1.362

Ingresos

El detalle de los ingresos del ejercicio 2017 y 2018 es como sigue:

€ miles	31.12.2017	31.12.2018
Ingresos por arrendamiento	4.620	7.915
Ingresos por refacturación de gastos	1.030	1.537
Total	5.650	9.452

Estos ingresos se corresponden con los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas, plazas de garaje y naves industriales descritos en el apartado 2.6.1.

Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación para los ejercicios 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	31.12.2017	31.12.2018
Reparaciones y conservación	599	830
Servicios de profesionales independientes	619	1.183
Primas de seguros	85	136
Servicios bancarios y similares	8	23
Suministros	250	282
Otros servicios	169	242
Otros tributos	372	452
Pérdidas, deterioros y var. de provisiones por operaciones comerciales	-	93
Total	2.102	3.241

Dentro del epígrafe de “servicios profesionales independientes”, el Grupo registra los gastos de auditoría de PwC, la gestión administrativa de Citco, el property management de CBRE RE y C&W, la valoración de los activos y las comisiones por nuevos alquileres. Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2018, sin considerar el IVA, han ascendido a 82.042,32 euros (35.562,50 euros durante 2017). Los honorarios por otros servicios de verificación han ascendido a 5.491,40 euros (0 euros en 2017).

Los costes de los gestores externos ascendieron aproximadamente a 866.861 euros en 2018 que se corresponden con 415.710 euros por los servicios de Citco, 292.335 euros por los servicios de Talus RE, 82.817 euros por los servicios de CBRE RE y 75.999 por los servicios de C&W.

El resto de honorarios aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gastos financieros

El detalle de este epígrafe para los años 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	2017	2018
Intereses de deuda con entidades de crédito	1.202	2.482
Otros gastos con entidades de crédito	59	26
Intereses de Préstamos con empresas del grupo	231	501
Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados	57	40
Total	1.549	3.049

2.12.2. En 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 abreviadas consolidadas de GORE II para el ejercicio 2016 (ver Anexo II) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 18 de mayo de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas de GORE II para el ejercicio 2017 (ver Anexo III) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 7 de mayo de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas de GORE II para el ejercicio 2018 (ver Anexo IV) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 10 de mayo de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en el artículo 43 de los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Adicionalmente, el artículo 43 bis de los Estatutos establece lo siguiente:

“Artículo 43 bis. - REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

1. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.

2. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

3. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades 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 coste derivado para la Sociedad 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.

A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo 1 a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos.

4. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de

modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 9 quáter.1 precedente de los presentes estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

7. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.)”

Durante el 2017 y 2018 no se pagaron dividendos. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante GORE II dotó 394.753,43 euros para la distribución de dividendos. En julio de 2019, la Sociedad Dominante pagó la totalidad del dividendo.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

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

2.13. 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

A continuación, se muestra la cuenta de resultados de GORE II consolidada no auditada ni sometida a revisión limitada a 30 de junio de 2019:

€ miles	30.06.18*	30.06.19*	Var. %
Importe neto cifra de negocios	3.236	5.433	67,9%
Otros ingresos de explotación	508	1.010	98,7%
Otros gastos de explotación	(1.378)	(2.581)	87,3%
Amortización del Inmovilizado	(781)	(1.150)	47,2%
Resultado de explotación	1.585	2.713	71,2%
Gastos financieros	(1.100)	(2.232)	103,0%
Variación de valor razonable en inst. financieros	(2)	(8)	265,3%
Diferencias de cambio	-	(1)	-
Resultado antes de impuestos	483	472	(2,2%)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	483	472	(2,2%)

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos es como sigue:

€ miles	30.06.18*	30.06.19*	Var. %
Ingresos por arrendamiento	3.236	5.433	67,9%
Ingresos por refacturación de gastos	508	1.010	98,7%
Total	3.744	6.444	72,1%

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Estos ingresos se corresponden con los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas, plazas de garaje y naves industriales descritos en el apartado 2.6.1.

Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

€ miles	30.06.18*	30.06.19*	Var. %
Reparaciones y conservación	427	540	26,4%
Servicios de profesionales independientes	531	1.174	121,1%
Primas de seguros	61	69	13,6%
Servicios bancarios y similares	5	32	504,1%
Suministros	-	5	-
Otros servicios	115	234	104,2%
Otros tributos	81	120	47,8%
Pérdidas, deterioros y var. de provisiones por operaciones comerciales	157	407	158,6%
Total	1.378	2.581	87,4%

(*) Información financiera no auditada ni sometida a revisión limitada

Los costes de los gestores externos ascendieron aproximadamente a 760.753 euros a 30 de junio de 2019, que se corresponden con 277.312 euros por los servicios administrativos de Citco, 193.604 euros por los servicios de Asset Management de Talus RE, 96.020 euros por los servicios de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A., 76.891 euros por los servicios de auditoría de PwC, 94.458 euros por los servicios Property Management de CBRE RE y 22.468 por los servicios de C&W.

Principales movimientos del balance de situación de la Sociedad

Con fecha 24 de enero de 2019 el Grupo realizó una amortización parcial del principal del préstamo con la empresa del grupo GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., concedido a Go Powder, S.L.U., descrito en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo por importe de 10.000.000 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2019, el entonces accionista único decidió realizar una aportación a fondos propios de 4.915.000 euros a Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., y procedió a su devolución el día 1 de marzo de 2019.

Con fecha 11 de marzo de 2019, el entonces accionista único de GORE II aprobó una ampliación de capital por importe de 511.702 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316,00 euros.

Con fecha 12 de marzo de 2019 la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. adquirió dos inmuebles tipo nave industrial por importe total de 13.900.000 euros. Las naves se encuentran ubicadas una en el término municipal de Borriol (Castellón de la Plana) y la otra en Riba-Roja de Turia (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad.

En esta misma fecha, la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. por importe de 8.571.000 euros. Las condiciones más relevantes se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato del préstamo y el 12 de junio de 2019, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 12 de marzo de 2024.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2018

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2017 y 2018:

€ miles	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Valor neto contable a 31.12.2016	-	-	-	-	-
Altas	32.566	61.436	5.283	-	99.284
Dotación para amortización	-	(877)	(189)	-	(1.066)
Saldo a 31.12.2017	32.566	60.559	5.094	-	98.218
Coste	32.566	61.436	5.283	-	99.284
Amortización acumulada	-	(877)	(189)	-	(1.066)
Valor neto contable a 31.12.2017	32.566	60.559	5.094	-	98.218
Altas	36.997	22.469	2.750	567	62.784
Dotación para amortización	-	(1.479)	(320)	-	(1.800)
Saldo a 31.12.2018	69.562	81.549	7.524	567	159.202
Coste	69.562	83.905	8.033	567	162.068
Amortización acumulada	-	(2.357)	(509)	-	(2.866)
Valor neto contable a 31.12.2018	69.562	81.549	7.524	567	159.202

Ejercicio 2017

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2017 fueron los siguientes:

- Parque Empresarial Vallsolana Business Garden. El inmueble fue adquirido a UBS Real Estate GmbH mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 670 el 22 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Can San Joan, en el término municipal de San

Cugat del Vallés, Barcelona. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.

- Tres Naves industriales en Quer (Guadalajara). Los inmuebles fueron adquiridos a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. Los inmuebles se encuentran situados en Quer, en la provincia de Guadalajara. Los activos se encontraban hipotecados al cierre del ejercicio 2018.
- Nave industrial Valdemoro (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L. (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Valdemoro, en la provincia de Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave industrial Daganzo (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L. (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Daganzo de Arriba, en la provincia de Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave industrial en Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a Sabadell Real Estate Development, S.L. (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 1.940 el 26 de julio de 2017. El inmueble se encuentra situado en Quer, en la provincia de Guadalajara. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.

Ejercicio 2018

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2018 fueron los siguientes:

- Edificio de oficinas Albarracín 34. El inmueble fue adquirido a Lindisfarme Investments, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo 2.075, el 18 de julio de 2018. El activo se encuentra situado en el número 34 de la calle Albarracín en Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Edificio de oficinas Claudio Coello, 123. El inmueble fue adquirido a Assurance du Crédit Mutuel Vie, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3.305 el 29 de noviembre de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 123 de la

calle Claudio Coello en Madrid. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.

- Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2.088, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 8 en la calle Maquinaria del Polígono Industrial Anoia, en el término municipal de Sant Esteve Sesrovires, Barcelona. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2.089, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el Sector 13 de la localidad de Riba-Roja de Turia, Valencia. El activo se encontraba hipotecado al cierre del ejercicio 2018.
- Terrenos Amorebieta (Vizcaya). Dos fincas adquiridas para la posterior promoción y alquiler de una nave industrial, que fueron comprados a Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dña. María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3.314, el 29 de noviembre de 2018. Los terrenos se encuentran situados en el Barrio de Boroa, en el término municipal de Amorebieta, Vizcaya.

Ejercicio en curso

Con fecha 12 de marzo de 2019, la sociedad participada Go Levante adquirió dos inmuebles tipo nave industrial por un importe total de 13.900.000 euros (más unos costes de adquisición de 374,5 miles de euros). Las naves se encuentran en Borriol (Castellón de la Plana) y Ribarroja (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los precios y fecha de adquisición de cada uno de los activos de GORE II:

Activo	Fecha de adquisición de los activos	Precio de adquisición (€ miles)
Vallsolana Business Park	22/03/2017	26.625
Quer I	26/07/2017	26.500
Quer III	31/03/2017	45.000 ^(*)
Quer II	31/03/2017	45.000 ^(*)
Daganzo de Arriba	31/03/2017	45.000 ^(*)
Valdemoro II	31/03/2017	45.000 ^(*)
Albarracín 34	18/07/2018	19.063
Claudio Coello 123	29/11/2018	23.750
Sant Esteve	24/05/2018	6.942
Ribarroja I	24/05/2018	3.308
Suelo Amorebieta	29/11/2018	7.247
Ribarroja II	12/03/2019	13.900 ^(**)
Borriol	12/03/2019	13.900 ^(**)

^(*) Los 4 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 45.000 miles de euros

^(**) Los 2 inmuebles fueron comprados conjuntamente por una cuantía total de 13.900 miles de euros

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

En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go River firmó un contrato de compraventa futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato de compraventa está sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de ejercicio de la opción de compra asciende a 46 millones de euros. Como garantía de compra la sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6,9 millones de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, la construcción está prácticamente acabada y pendiente de solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Una vez obtenida se materializará la escritura del inmueble estimada para octubre de 2019.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, Go Love firmó una opción de compra de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de “deudores varios” del balance consolidado. La opción de compraventa expira el día 30 de septiembre de 2019 y la Sociedad tiene intención de alargar dicha opción hasta el 31 de diciembre de 2019.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1.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) **Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) **Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

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;

(…)”.

Se consideran operaciones significativas todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo.

€ miles	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019
Importe neto de la cifra de negocio	4.620	7.915	5.433
Fondos propios	35.842	59.946	65.537
1% de los ingresos	46	79	54
1% de los fondos propios	358	599	655

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2017 y 2018, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades, se indican a continuación:

€ miles	2017	2018
Cuentas a pagar a partes vinculadas a corto plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a.r.l.	231	693
Subtotal	231	693
Cuentas a pagar a partes vinculadas a largo plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a.r.l.	7.480	28.252
Subtotal	7.480	28.252
Total	7.711	28.945

Todas las operaciones de la Sociedad con partes vinculadas se han llevado a cabo a precio de mercado.

Ejercicio 2017

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

- Préstamo concedido a Go Quattro el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 146.024,30 euros.
- Préstamo concedido a Go Quattro el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 15.182,29 euros.
- Préstamo concedido a Propco Garden por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuirle a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 69.784,54 euros.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el 2017, no se llevaron a cabo operaciones con administradores y directivos.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Citco Corporate Management (Madrid), S.L. tiene a dos de sus empleadas como secretaria y vice-secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad. El Grupo suscribió un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid), S.L., entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 268.341,85 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneración alguna.

Ejercicio 2018

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo” el Grupo registró varios préstamos frente a GreenOak Europe II por importe total de 28.945.213,51 euros. Los detalles son los siguientes:

- Préstamo concedido a Go Quattro el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 339.136,15 euros.
- Préstamo concedido a Go Quattro el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 50.034,72 euros.
- Préstamo concedido a Propco Garden por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuirle a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 154.689,06 euros.
- Préstamo concedido a Go Powder en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 la sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 58.851,65 euros.
- Préstamo concedido a Inversiones Go Wolf en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la Sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 48.005,47 euros.
- Préstamo concedido a Go Love en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago a cierre del presente ejercicio ascienden a 21.450,00 euros.
- La Sociedad participada, Go River mantiene una deuda por importe de 20.700 euros.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el 2018, no se llevaron a cabo operaciones con administradores y directivos.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

El Grupo suscribió un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid), S.L., entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 415.710 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneración alguna.

Ejercicio en curso (hasta el 30 de junio de 2019)

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

- Préstamo concedido a Go Quattro el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a 30 de junio de 2019 ascendían a 434.898,46 euros.
- Préstamo concedido a Go Quattro el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a 30 de junio de 2019 ascendían a 67.317,71 euros.
- Préstamo concedido a Propco Garden por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuirle a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a 30 de junio de 2019 ascendían a 196.792,40 euros.
- Préstamo concedido a Go Powder en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 la sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros. Con fecha 24 de enero la sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 10.000.000 euros. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 30 de junio de 2019 ascendían a 111.872,93 euros.
- Préstamo concedido a Inversiones Go Wolf en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la Sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 30 de junio de 2019 ascendían a 120.640,73 euros.

- Préstamo concedido a Go Love en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago al 30 de junio de 2019 ascendían a 139.100,00 euros.
- La Sociedad participada Go River mantiene una deuda por importe de 20.700,00 euros a 30 de junio de 2019.
- Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Levante S.L.U. por importe de 2.003.033,00 euros, de fecha 27 de febrero de 2019, y cuya fecha de vencimiento es el 27 de febrero de 2029. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascendían a 24.926,63 euros.
- En julio de 2019, la Sociedad Dominante GORE II, pagó un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2018 por importe de 394.753,43 euros.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio en curso, no se han llevado a cabo operaciones con administradores y directivos.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

El Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid), S.L., entre los que se incluye la administración del mismo por los que se han facturado según contrato unos honorarios totales de 277.312 euros a 30 de junio de 2019.

Durante el ejercicio en curso los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneración alguna. Con fecha 27 de junio de 2019, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó una remuneración fija para los consejeros con carácter independiente y para el Presidente del Consejo no superior a 30.000 euros anuales.

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

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

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

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 31 a 40 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el otorgamiento de la escritura de constitución, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por tres (3) miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 34 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

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

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes tres (3) miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física: Don Juan Rosales Rodríguez)	Presidente	27 de junio de 2019	Dominical
Don Francesco Ostuni	Vocal	27 de junio de 2019	Dominical
Doña Lori A. Biancamano	Vocal	27 de junio de 2019	Dominical

El secretario no consejero es Doña Isabel Gómez Díez (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 27 de junio de 2019). El vice-secretario no consejero es Doña Paloma Gloria González Hernández (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 27 de junio de 2019).

2.17.2. 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 caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U. (representante persona física: Don Juan Rosales Rodríguez), Presidente

Don Juan Rosales Rodríguez, abogado con más de 25 años de experiencia, forma parte de Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. desde el año 2009. Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. es un despacho jurídico-tributario que cuenta con profesionales especializados con amplia experiencia en todas las ramas del derecho y asesoría jurídica empresarial, capaces de ofrecer solución a todos los problemas, dudas y consultas que pudieran plantearse al cliente de una forma rápida, económica y eficaz.

Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U. es también miembro del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A. mediante representación física de Don Juan Rosales Rodríguez.

Con anterioridad, Don Juan Rosales Rodríguez ha sido director de la asesoría jurídica de la sociedad Serena Internacional, donde dirigió la creación del grupo en Latinoamérica. Asimismo, anteriormente estuvo desempeñando el ejercicio de abogado en Gonzalez Vizcaya Abogados, prestando servicios de asesoramiento legal a los clientes internacionales de dicha firma.

Don Juan Rosales Rodríguez es Máster en Asesoría Jurídica de Empresa por la Escuela ESIC de Madrid y licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Estudios en Derecho de las Comunidades Europeas por la Universidad de Lovaina, Bélgica. Estudios sobre Legislación de la Unión Europea por la Universidad de Colonia, Alemania.

Don Francesco Ostuni, Vocal

Francesco, socio de GreenOak Real Estate Advisors LLP ubicado en la oficina de Londres, es responsable de las inversiones en la zona pan-europea. Francesco cuenta con 16 años de experiencia en el sector de la inversión inmobiliaria.

Francesco se unió al equipo de GreenOak Real Estate Advisors LLP en 2013 desde Qatar Holding/ Qatar Investment Authority, donde dirigió una serie de transacciones en Europa y en Estados Unidos valoradas en 2.5 miles de millones de dólares en inyección de capital de manera directa e indirecta.

Antes de Qatar Holding, Francesco ostentó la posición de vice-presidente en Morgan Stanley Real Estate Investing. Durante sus 10 años de pertenencia a Morgan Stanley Real Estate, Francesco estuvo involucrado en la adquisición de carteras de hoteles, oficinas y locales comerciales en Estados Unidos e Italia. Además, desempeñó un papel de liderazgo en las complejas adquisiciones de cartera de préstamos en Italia y supervisó las actividades de MSREI en Turquía.

Francesco se graduó magna cum laude en BSc por la escuela Edmund A. Walsh School of Foreign Service at Georgetown University. Recibió el Certificado Landegger en Diplomacia de Negocios Internacionales y la medalla Peter F. Krogh Scholar.

Francesco es también miembro del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

Doña Lori A. Biancamano. Vocal

Lori, principal de GreenOak, es la responsable del equipo de finanzas y gestión de GreenOak Real Estate Advisors LP a nivel global. Lori ostenta este puesto desde la constitución de GreenOak Real Estate Advisors LP en 2010 y está ubicada en la oficina de Nueva York.

Tiene más de 15 años de experiencia en gestión financiera inmobiliaria a nivel nacional e internacional. Antes de su incorporación a GreenOak Real Estate Advisors LP, ostentaba la posición de Executive Director en el departamento inmobiliario en Morgan Stanley, responsable del reporting, financiero y de gestión, al inversor de Morgan Stanley Real Estate Funds a nivel global, así como de la plataforma de tecnología estratégica del grupo.

Antes de su incorporación a Morgan Stanley, ostentó la posición de vice - presidente en el área fiscal de Goldman Sachs centrándose en el reporting fiscal a nivel de inversor y fondo para Whitehall Funds y como asesor fiscal en E&Y.

Lori es graduada en económicas y contabilidad por el Holy Cross College con un MBA por la University of Connecticut.

Lori es también miembro del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

Doña Isabel Gómez Díez. Secretario no consejero

Managing Director en Citco Corporate Management (Madrid), S.L., donde dirige el departamento legal desde su incorporación en 2007. Cuenta con más de 15 años de experiencia en firmas legales de prestigio.

Con anterioridad a Citco estuvo trabajando en la oficina española de Allen & Overy, en el departamento de derecho bancario y financiero de la firma.

Isabel cuenta con un LL.M. en International Advocay por el Jean Monnet Institute for European Studies - Universidad San Pablo CEU. Es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de European Law Moot Court Society.

Isabel es también secretaria del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

Doña Paloma Gloria González Fernández. Vice-secretario no consejero

Managing Director en Citco Corporate Management (Madrid), S.L., donde dirige el departamento financiero desde su incorporación en 2007. Cuenta con más de 19 años de experiencia en aspectos financieros y de carácter contable.

Con anterioridad a Citco estuvo trabajando en la oficina española de Deloitte, con el cargo de Supervisor del área de BPO (Business Process Outsourcing) de la firma.

Paloma cuenta con un LL.M. por el Instituto de Empresa y una doble licenciatura en derecho y administración de empresas por la Universidad de Alcalá de Henares – CEU Luis Vives.

Paloma es también vice-secretaria del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

2.17.3. 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

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

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de consejero no será retribuido, salvo para los consejeros que tengan la condición de consejeros independientes y para el presidente del consejo de administración.

A tales efectos, el actual presidente del consejo de administración tiene asignada una retribución fija de un máximo de hasta 30.000 euros por la prestación de sus servicios. Dicha retribución se encuentra amparada por el acuerdo del entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de fecha 27 de junio de 2019 en virtud del cual se aprueba una retribución anual máxima de 30.000 euros, correspondiendo su determinación concreta al consejo de administración, que lo hizo por medio de acuerdo de fecha 27 de junio de 2019.

Durante el 2018, no hubo retribución alguna para los Consejeros.

Por último, 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.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuada por Citco Corporate Management S.L. empresa internacional especializada en prestar servicios financieros a firmas de inversión. Además, para la gestión de sus activos, tiene contratadas a las siguientes empresas especializadas: CBRE RE, C&W y Talus RE (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un accionista mayoritario, GreenOak Europe II Investments S.à r.l. sociedad de nacionalidad luxemburguesa, cuyo accionista último es GreenOak Partners LLC, una sociedad de responsabilidad limitada con domicilio en Delaware.

GreenOak Partners LLC actúa generalmente como gestor y controller del grupo GreenOak y otros fondos e inversiones realizadas por el grupo GreenOak.

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.

El desglose accionarial a fecha del presente Documento Informativo, una vez llevada a cabo la difusión, es el siguiente

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	6.445.698	97,74%	-	97,74%
20 accionistas minoritarios	138.891	2,11%	-	2,11%
Autocartera	10.417	0,16%	-	0,16%
Total	6.595.006	100 %		100 %

A la fecha del presente Documento Informativo, ningún consejero es titular de una participación, directa o indirecta, superior al 1%.

2.20. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis 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 incorporación al MAB. Adicionalmente, el accionista principal de GORE se compromete a asistir financieramente a la Compañía, en caso de necesidades operativas de la Compañía durante los próximos 12 meses.

2.21. 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 que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 10 de septiembre de 2019 un Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta resulta aplicable, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.gospainiisocimi.com).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este 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 a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Principales riesgos de la Compañía

Nivel de endeudamiento con entidades financieras

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía una deuda financiera bruta de 85,4 millones de euros, devengando intereses tanto fijos como variables. Dicha deuda fue contraída para financiar la adquisición de parte del portfolio de activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles adquiridos. A 31 de diciembre de 2018, el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 43,7% sin tener en cuenta la deuda con empresas del grupo y a 58,6 % teniendo en cuenta la deuda con el grupo, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018. Los covenants acordados en los contratos de financiación aparecen detallados en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de GORE II.

Nivel de endeudamiento con entidades del Grupo

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía una deuda financiera con el Accionista Mayoritario de 28,9 millones de euros que tiene un interés fijo anual del 4 % y el 5,5%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda existente con empresas del grupo, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de GORE II.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, prácticamente la totalidad de los activos inmobiliarios de GORE II destinados al arrendamiento (a excepción de los inmuebles de la sociedad Go Love) se encuentran hipotecados como garantía de distintos préstamos.

En el caso de que GORE II incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de GORE II. En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se detallan los covenants de la deuda hipotecaria.

Riesgo de posibles conflictos de interés por influencia del Accionista Mayoritario

A fecha del presente Documento Informativo, GreenOak Europe II, en su condición de accionista mayoritario, es titular del 97,74 % del capital de la Sociedad y también es el prestamista de la deuda con el grupo, que asciende a 21,7 millones de euros a 30 de junio de 2019. No se puede asegurar que los intereses de GreenOak Europe II coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que ésta orientará sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

A modo aclaratorio, GreenOak Europe II, es una entidad que pertenece al grupo GreenOak Partners LLC, gestor de fondos de carácter inmobiliario, que busca la creación de valor a largo plazo en la inversión y proporciona asesoramiento estratégico a sus clientes. Las oficinas centrales se encuentran en Estados Unidos, pero sus inversiones se localizan a nivel global. Adicionalmente, el equipo senior de gestores de inversión cuenta con una experiencia en el sector inmobiliario de más de 80 años, en Estados Unidos, Europa y Japón.

Concentración significativa de clientes

A 31 de diciembre de 2018, el 64% de los ingresos provenían de 5 clientes (el 35% provenía de un único cliente) con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Conflicto de interés con los miembros del Consejo de Administración

D. Francesco Ostuni, Dña. Lori A. Biancamano y Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U., miembros del Consejo de Administración de GORE II, son también miembros del Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. y Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A.

En consecuencia, en su condición de miembros del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social y miembros del Consejo de Administración de GORE II, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de GORE II.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

El portfolio del Grupo se encuentra gestionado por CBRE Real Estate, S.A., Cushman & Wakefield Spain Limited y Talus Real Estate, S.L. (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo para más detalle). Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dichas empresas, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Concentración significativa en una tipología de activo

A 31 de diciembre de 2018, el 63 % del valor total de la cartera de activos de la Sociedad son activos logísticos, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera GORE II se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que GORE II compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de GORE II.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que GORE II quisiera desinvertir parte de su cartera de inmuebles, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a GORE II a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a GORE II bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podrían demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

GORE II está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que GORE II fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor

de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por GORE II, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el 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 en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de un resumen de la valoración anual exigida por el MAB) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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 adicional, lo que incrementaría sus 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.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización a favor de la Sociedad por parte de aquellos accionistas de la Sociedad con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, 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 determinados inversores. 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 dichos accionistas 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.

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración

Riesgo asociado a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de CBRE a 31 de diciembre de 2018. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de GORE II sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 20 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, son propietarios de 138.891 acciones, que representan un 2,11 % del capital social de GORE II con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, con el objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este

Documento Informativo), una combinación de aproximadamente 150.000 euros en efectivo y 10.417 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 14,40 euros.

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado, 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 inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo, tienen 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.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir, llegando incluso a perder la totalidad del valor de su inversión, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 21 de septiembre de 2017 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 25 de septiembre del mismo año. En consecuencia, la Sociedad tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado 2.6.3 de información fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. 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 cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el 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.

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.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse 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.

No obstante cuanto antecede, 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.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el 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.

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 los últimos tres ejercicios fiscales (desde su constitución en el ejercicio 2016 hasta la fecha de este Documento).

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. 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

Con fecha 27 de junio de 2019, el entonces accionista único de la Sociedad 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).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de GORE II está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 6.595.006 euros, representado por 6.595.006 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, 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.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que dan derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 138.891 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros considerando el precio de referencia por acción de 14,40 euros acordado por el Consejo de Administración el 10 de septiembre de 2019 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El desglose accionarial actual es el siguiente

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta	Participación total
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	6.445.698	97,74%	-	97,74%
20 accionistas minoritarios	138.891	2,11%	-	2,11%
Autocartera	10.417	0,16%	-	0,16%
Total	6.595.006	100 %		100 %

3.3. 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 ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) n° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza 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:

a) 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 2.12.3 anterior del presente Documento.

b) Derecho de asistencia, representación 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 26 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y 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.

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.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) 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 de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión 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.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social 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.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

La transmisibilidad de las acciones queda regulada en el artículo 9 de los Estatutos de la siguiente manera:

"ARTICULO 9.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

a) 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. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante, lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50 % del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba 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 las mismas condiciones.”

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

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

El apartado b) del artículo 9 bis de los Estatutos de la Sociedad hace mención explícita a la obligación de los accionistas de comunicar cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones o afecte al derecho de voto inherente a las mismas.

"ARTICULO 9 bis. - COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES"

(...)

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave 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 días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil."

3.6. 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 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, GreenOak Europe II, como accionista principal de la Sociedad, con porcentaje de participación superior al 5 %, ha adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de GORE II en el MAB. Este compromiso también ha sido adquirido por el consejero Francesco Ostuni. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

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

El entonces accionista único de la Sociedad, acordó el día 27 de junio de 2019 la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por el MAB. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, el artículo 9 bis regula la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, así como la suscripción de pactos parasociales. El contenido de dicho artículo es el siguiente:

"Artículo 9 bis. - Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

a) Comunicación de participaciones significativas

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

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave 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 días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."

Por otro lado, el artículo 9 ter de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen aplicable al supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido de dicho artículo es el que se indica a continuación:

"Artículo 9 ter. - Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil 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 cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

Por último, los supuestos de adquisiciones de las que se deriven un cambio de control, tal y como se ha mencionado en el apartado 3.4 del presente Documento Informativo, están contempladas en el artículo 9.b) de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

"9.b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba 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 las mismas condiciones."

3.8. 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, cuyo contenido se resume a continuación:

a) Clases de Juntas Generales (Artículo 20 de los Estatutos)

Las juntas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. La junta general de accionistas ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el consejo de administración, a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

b) Convocatoria (Artículos 20, 21, 22 y 24 de los Estatutos)

El consejo de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta general, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el consejo de administración. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla.

Las juntas generales se convocarán con al menos un mes de antelación mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que indique la convocatoria dentro del término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.

Si la junta general, debidamente convocada, no se celebrara 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 de la reunión.

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. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

La junta general de accionistas se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

c) Constitución (Artículo 23 de los Estatutos)

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean al menos el 25% 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 emisión de obligaciones, 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 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

d) Derecho de asistencia (artículo 26 de los Estatutos)

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco 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 sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir 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 consejo 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. Las respuestas a los accionistas que ejerciten su derecho de información durante la junta y cuyo derecho no pudiera satisfacerse en dicho momento se producirán por escrito durante los siete (7) días siguientes a la finalización de la junta.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales. Asimismo, podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

e) Derecho de representación (artículo 26 de los estatutos)

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 constaran 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.

f) Mesa de la junta y acta (Artículos 28, 29 y 30 de los Estatutos)

Actuará como Presidente el Presidente del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, quien la propia Junta acuerde. Actuará como Secretario el Secretario del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, quien la propia Junta acuerde. El Presidente goza de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.

El acta de la junta general de accionistas será aprobada en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

El consejo de administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la junta general de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el

1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la junta general de accionistas.

g) Adopción de acuerdos (Artículo 29 de los Estatutos)

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta general (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado).

Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre emisión de obligaciones, aumento o reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, emisión de obligaciones, 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, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

h) Voto a distancia (Artículo 27 de los Estatutos)

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia que el consejo de administración determine, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la junta general de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.

El consejo de administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web corporativa de la Sociedad.

La asistencia personal a la junta general del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.

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

Con fecha 13 de septiembre de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, 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 7/2017, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil y su normativa de desarrollo. (en adelante, la “**Circular 7/2017**”)

“El objeto de los contratos 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 tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohibirá expresamente que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la sociedad cualesquiera 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 deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el contrato de liquidez respecto a la sociedad de cuyas acciones se trate.

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 7/2017.

GORE II se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 10.417 acciones equivalentes a 150.004,8 euros, 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 de Liquidez respecto al Grupo.

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 GORE II 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.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, 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 7 de febrero de 2019 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 las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 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 pública 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 Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. 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

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB:

- i. CBRE Valuation Advisory, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y de los activos de la Sociedad a

31 de diciembre de 2018 y 30 de abril de 2019. Dicho informe de valoración con fecha 31 de mayo de 2019 se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

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

- i. Clifford Chance, S.L.P.U. ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.

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

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A., con N.I.F. A87595799 y domicilio en Madrid, calle Pinar, número 7, planta 5ª izquierda, 28006, (en lo sucesivo, la **Sociedad**), y en su nombre y representación, Don Ian Christopher Jason Ford, con NIE Y4394247-L, en calidad de apoderado de la Sociedad para este acto, según se hace constar en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Luís Jorquera García, el día 23 de junio de 2016 con número 1.517 de su protocolo y cuya fotocopia se adjunta como **Documento Número 1**, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Que, el accionista único de la Sociedad (esto es, Greenoak Europe II Investments, S.à r.l) ha adoptado el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) con efectos a partir del ejercicio 2017 y siguientes.

Dicho acogimiento se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**Ley 11/2009** o **Ley de SOCIMI**).

Este extremo resulta acreditado mediante la copia del acta de decisiones del accionista único que se aporta como **Documento Número 2**.

SEGUNDO.- Cumplimiento de los requisitos para el acogimiento al régimen fiscal especial previstos por la Ley 11/2009

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los siguientes requisitos:

(a) Objeto Social

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su

arrendamiento.

b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs.

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, o la norma que la sustituya en el futuro.

e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."

A los efectos oportunos se incorpora a este escrito copia de la escritura de constitución autorizada por el Notario de Madrid, D. Luís Jorquera García, el día 23 de junio de 2016 con número 1.515 de su protocolo en la que se incorporan los estatutos sociales de la Sociedad, que se aporta como **Documento Número 3**.

(c) Acciones

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones. Este punto se hace constar en la copia de la escritura de constitución de la Sociedad que se aporta como **Documento Número 3**.

(d) Denominación Social

La Sociedad ha acordado que su denominación social sea GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A.

Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la escritura de constitución que se aporta como **Documento Número 3**.

(e) Forma jurídica: Sociedad Anónima

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-627763, Tomo 34.907, folio 54, Sección 8.

(f) Distribución obligatoria de resultados

La Sociedad ha incluido igualmente en sus estatutos sociales la distribución obligatoria de sus resultados, todo ello de conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, según consta en la copia de la escritura de constitución que se aporta como **Documento Número 3**.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI, dentro de los dos años siguientes al ejercicio de esta opción se cumplirán el resto de requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

TERCERO.- Momento temporal de la presente comunicación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, tanto el acuerdo citado en el punto Primero anterior como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (i.e. 1 de enero de 2017 – 31 de diciembre de 2017).

Y en virtud de todo lo anterior,

SOLICITA

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2017 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

Madrid, a 21 de septiembre de 2017.



Fdo.: Ian Christopher Jason Ford en nombre y representación de

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE393040012017

Fecha: 25-09-2017

Hora: 16:08:57

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: ACOGIMIENTO AL REGIMEN SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87595799

Nombre / Razón social: GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II SAU

Datos del representante

NIF: B84182732

Nombre / Razón social: CITCO CORPORATE MANAGEMENT MADRID SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	21.09.2017 Escrito de acogimiento al regimen SOCIMI.pdf	ESCRITO DE ACOGIMIENTO AL REGIMEN SOCIMI	200 - Otros documentos	4027555	AB28333655FC298987623A 3C5BB0F4492E0800B7	FYPL2NU9QSDWM2Y8
2	5. 28.10.2015 NIE Ian Ford.pdf	NIE IAN C J FORD	200 - Otros documentos	338414	AC1FF1434A08EC46BBBD3 CEF1C9147CDDE48A3B1	XVJQXR7YBTWCRP5 Q

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación CKM2VH3W8KS9W92E** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas Anuales Abreviadas Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016 e informe de auditoría correspondiente

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

Informe de Auditoría, Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al Accionista Único de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

18 de mayo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30883
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS
SOCIMI II, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**
NIF: A87595799

ACTIVO	Notas	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		6.306,46
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	5	6.306,46
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		6.306,46
B) ACTIVO CORRIENTE		53.690,78
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		53.690,78
1. Tesorería.	7	53.690,78
TOTAL ACTIVO (A + B)		59.997,24
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETO		53.076,65
A-1) Fondos propios.		53.076,65
I. Capital.		60.000,00
1. Capital escriturado.	8	60.000,00
II. Reservas.		(970,64)
1. Otras reservas.		(970,64)
III. Resultado del ejercicio.	3	(5.952,71)
B) PASIVO CORRIENTE		6.920,59
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	6,10,13	454,87
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		6.465,72
1. Acreedores varios.	6,10	6.313,76
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	10,11	151,96
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		59.997,24

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresada en euros)**

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
NIF: A87595799

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2016
1. Otros gastos de explotación.	12	(5.952,71)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(5.952,71)
B) RESULTADO FINANCIERO		-
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(5.952,71)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C)		(5.952,71)

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

17

18

19

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
NIF: A87595799

	31/12/2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.952,71)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	
I. Por valoración de activos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
II. Por coberturas de flujos de efectivo	
III. Subvenciones donaciones y legados	
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes	
V. Efecto impositivo	
VI. Diferencias de conversión	
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
VI Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones donaciones y legados	
IX. Efecto impositivo	
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(5.952,71)

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

NIF: A87595799

	Capital	Reservas voluntarias	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2016	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(5.952,71)	(5.952,71)
Operaciones con socios o propietarios				
- Constitución de la Sociedad (Nota 8)	60.000,00	-	-	60.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(970,64)	-	(970,64)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016	60.000,00	(970,64)	(5.952,71)	53.076,65

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

14

AS

25

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE JUNIO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresada en Euros)

1. Actividad de la Sociedad

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87595799, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016, número 1.515 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, folio 54, sección 8, hoja M-627763, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

Tal y como se establece en sus estatutos 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 social de Sociedades 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas 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 Institución de Inversión Colectiva.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año, siendo este el primer ejercicio que de forma excepcional comprende desde el día de la constitución de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido firmadas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2017.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio).

La Sociedad es dependiente de GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con 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 éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales abreviadas, el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, están expresadas en Euros, siendo esta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

b) Principios contables

El balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

c) Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales abreviadas sólo hace referencia al ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, al ser este ejercicio el de constitución de la Sociedad, si bien el ejercicio normal de la misma comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria abreviada. En el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

- ✓ La evaluación de los instrumentos de patrimonio (véase nota 5).

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro en las inversiones en empresas del grupo.

- ✓ Impuesto de beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretación de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además existen varios factores, ligados principalmente pero no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Sociedad.

3. Aplicación del resultado

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad registra pérdidas por importe de 5.952,71 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

a) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

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

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la Sociedad, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

c) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado.

d) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

e) Impuestos sobre beneficios

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como el diferido se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con las partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen sobre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

f) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos, de haberlos, en la memoria abreviada.

g) 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.

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

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2016 es el siguiente (en euros):

	<u>31.12.2016</u>
Instrumentos de patrimonio:	
Coste	<u>6.306,46</u>
Total	<u><u>6.306,46</u></u>

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 155,78 euros de costes asociados a la compraventa.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 150,68 euros de costes asociados a la compraventa.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2016 es la siguiente:

Patrimonio neto (*)

(*) Datos según aparecen en las cuentas anuales individuales.

$\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{4}$
 $\frac{1}{8}$

6. Análisis de instrumentos financieros

6.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, el efectivo y saldos con Administraciones públicas es el siguiente:

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos	
	Otros	Total
	2016	
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	6.768,63	6.768,63
Total	6.768,63	6.768,63

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 53.690,78 euros.

8. Capital y prima de emisión

El capital social al 31 de diciembre de 2016 asciende a 60.000,00 euros, compuesto por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

9. Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder 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.

A 31 de diciembre de 2016, no existe reserva legal dotada.

10. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2016:

	2016
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
Deudas con empresas del Grupo (Nota 13)	454,87
Acreeedores varios	6.313,76
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	151,96
Total	6.920,59

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2016
Pasivos	
H.P. acreedora por retenciones	151,96
Total pasivos	151,96

A continuación se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales abreviadas:

	Euros		
	2016		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(5.952,71)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(5.952,71)
Diferencias permanentes	-	(970,64)	(970,64)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible negativa			(6.923,35)

Ejercicios pendientes de comprobación:

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.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales abreviadas.

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la 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 presentes cuentas anuales abreviadas.

12. Ingresos y gastos

a) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
Servicios exteriores:	
Servicios de profesionales independientes	5.871,36
Servicios bancarios y similares	81,35
Total otros gastos de explotación	<u><u>5.952,71</u></u>

13. Saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas

a) Saldos al cierre con partes vinculadas

El desglose de los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo	
GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.	454,87
TOTAL	<u><u>454,87</u></u>

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene una cuenta corriente a pagar con su Accionista Único por cesiones de tesorería.

14. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad no reciben retribución alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma González Hernández e Isabel Gomez Diez, han notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo dichas administradoras unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

15. Información sobre el medio ambiente

Durante el ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

16. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 23 de junio de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 5.000,00 euros.

17. Hechos posteriores

Con fecha 15 de marzo de 2017 el Accionista Único ha procedido a aumentar el capital de la Sociedad en 974.267,00 euros mediante la emisión de 974.267 acciones nominativas con a 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 8.768.406,00 euros. En esta misma fecha, la Sociedad procedió a aumentar el capital social en su participada GreenOak Propco Garden, S.L.U. en un importe de 974.267,00 euros con una prima de asunción de 8.768.406,00 euros.

En fecha 22 de marzo de 2017 la sociedad ha aportado una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada GreenOak Propco Garden, S.L.U. con motivo del préstamo hipotecario por importe de 16.000.000 euros, firmado en misma fecha por parte de la participada con la entidad Banco de Sabadell S.A.

Asimismo, con fecha 31 de marzo de 2017 el Accionista Único ha procedido a aumentar el capital de la Sociedad en 1.602.551,00 euros mediante la emisión de 1.602.551 acciones nominativas con a 1 euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 14.422.959,00 euros. En esta misma fecha, la Sociedad procedió a aumentar el capital social en su participada Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. en un importe de 1.602.551,00 euros con una prima de asunción de 14.422.959,00 euros.

En fecha 31 de marzo de 2017 la sociedad ha aportado una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada Go Spain Quattro, S.L.U. con motivo del préstamo hipotecario por importe de 25.000.000 euros, firmado en misma fecha por parte de la participada con Natixis S.A.

h
R

14

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas que constan de Balance abreviado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y Memoria abreviada en su reunión del día 31 de marzo de 2017.



Ian Ford
Presidente



Isabel Gómez Díez
Secretaria



Paloma González Hernández
Vicesecretaria

ANEXO III Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 e informe de auditoría correspondiente

**GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.
(Sociedad Unipersonal) y
sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

Al accionista único de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones Inmobiliarias	
Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias el Grupo tiene registrados varios edificios de oficinas, aparcamientos y varias naves industriales, destinados a su alquiler, por importe de 98.218 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta, lo que constituye un 96% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en este área durante nuestra auditoría. El Grupo valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la Nota 3.2 y 3.3 de la memoria consolidada adjunta. Adicionalmente, nos centramos en este área debido al juicio involucrado en la evaluación por parte de la dirección de qué conceptos cumplen los requisitos para ser incorporados al valor del inmovilizado, la estimación de sus vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: • Evaluamos que la política contable del Grupo para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada. • Hemos seleccionado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar si estaban correctamente tratados de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros. • Evaluamos la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalculamos las amortizaciones del ejercicio. • Comprobamos la evaluación realizada por el Grupo a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos: - Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor. - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador. - Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra justificado.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

7 de mayo de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/10468

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad
Unipersonal) y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Euros)

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades
Dependientes**

ACTIVO	Notas	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		99.272.325,37
I. Inversiones inmobiliarias.	5	98.218.001,51
1. Terrenos y construcciones.		93.124.162,48
2. Instalaciones técnicas.		5.093.839,03
II. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	1.054.323,86
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		1.054.323,86
B) ACTIVO CORRIENTE		3.121.296,40
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		630.211,75
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,8	624.697,46
2. Deudores varios.	7,8	5.514,29
II. Inversiones financieras a corto plazo.		243.165,31
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,8	243.165,31
III. Periodificaciones.		111.459,93
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	2.136.459,41
1. Tesorería.		2.136.459,41
TOTAL ACTIVO (A + B)		102.393.621,77

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		35.842.399,07
A-1) Fondos propios.		35.842.399,07
I. Capital.	10	3.744.318,00
1. Capital escriturado.		3.744.318,00
II. Prima de emisión.	10	31.158.865,00
III. Reservas.	10	(18.481,83)
1. Otras reservas.		(18.481,83)
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	10	(18.397,88)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.	10	(5.952,71)
VI. Otras aportaciones de socios.	10	50.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		932.048,49
B) PASIVO NO CORRIENTE		48.909.751,08
I. Deudas a largo plazo.	7,11	41.429.553,08
1. Deudas con entidades de crédito.		40.320.733,85
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		1.108.819,23
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,11,15	7.480.198,00
C) PASIVO CORRIENTE		17.641.471,62
I. Deudas a corto plazo.	7,11	15.985.767,50
1. Deudas con entidades de crédito.		15.714.596,03
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		271.171,47
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,11,15	230.991,13
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.424.712,99
1. Acreedores varios.	7,11	1.090.378,14
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	321.697,58
3. Periodificaciones.	7,11	12.637,27
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		102.393.621,77

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

(Expresada en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2017
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	4.620.039,91
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	1.029.628,66
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(2.102.214,01)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.066.202,69)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.481.251,87
1. Gastos financieros.	14.3	(1.492.149,38)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	14.3	(57.054,00)
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.549.203,38)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		932.048,49
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		932.048,49
E) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		932.048,49
Resultado atribuido a la sociedad dominante		932.048,49

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	31/12/2017
A) Resultado consolidado del ejercicio	932.048,49
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	
I. Por valoración de activos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
II. Por coberturas de flujos de efectivo	
III. Subvenciones donaciones y legados	
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes	
V. Efecto impositivo	
VI. Diferencias de conversión	
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	
VI Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones donaciones y legados	
IX. Efecto impositivo	
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)	932.048,49

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2017 (*)	60.000,00	-	(970,84)	-	-	-	(5.952,71)	53.076,65
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	932.048,49	932.048,49
Operaciones con socios o propietarios	3.684.318,00	33.158.865,00	-	-	-	-	-	36.843.183,00
- Aumentos de capital (Nota 10)	-	(2.000.000,00)	-	-	-	50.000,00	-	(1.950.000,00)
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 10)	-	-	-	-	(5.952,71)	-	5.952,71	-
Distribución del resultado consolidado	-	-	(17.511,19)	(18.397,88)	-	-	-	(35.909,07)
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.744.318,00	31.158.865,00	(18.481,83)	(18.397,88)	(5.952,71)	50.000,00	932.048,49	35.842.399,07

(*) Ejercicio no auditado

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en Euros)

	31/12/2017
Resultado del ejercicio antes de impuestos	932.048,49
Ajustes del resultado:	
- Amortización del inmovilizado	1.066.202,69
- Gastos financieros	1.492.149,38
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	57.054,00
	2.615.406,07
Cambios en el capital corriente:	
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(630.211,75)
- Otros activos corrientes	(111.459,93)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.388.189,79
	646.518,11
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	
- Pagos de intereses	(838.972,18)
	(838.972,18)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3.355.000,49
Pagos por Inversiones:	
- Inversiones inmobiliarias	(99.284.204,20)
- Otros activos financieros	(1.354.543,17)
	(100.638.747,37)
Cobros por desinversiones:	
- Otros activos financieros	1.379.990,70
	1.379.990,70
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(99.258.756,67)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	
- Emisión de instrumentos de patrimonio	36.893.183,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(2.000.000,00)
	34.893.183,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	
- Emisión:	
- Deudas con entidades de crédito	56.208.331,31
- Devolución y amortización de:	
- Deudas con entidades de crédito	(595.187,50)
- Deudas con empresas del Grupo	7.480.198,00
	63.093.341,81
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	97.986.524,81
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	2.082.768,63
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	53.690,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.136.459,41

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal), (en adelante la Sociedad Dominante o la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87595799, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016, número 1.515 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, folio 54, sección 8, hoja M-627763, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, (en adelante el Grupo).

Régimen de Socimi

Con fecha 25 de septiembre de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo 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 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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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.

La Sociedad es dominante del Grupo Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 4 Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- 5 El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá 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.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 2017 no se cumple por parte de la Sociedad dominante del Grupo la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los administradores de la Sociedad dominante estiman que se cumplirá dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

El incumplimiento de tal condición 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.

Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) como sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas 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 Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El Accionista Único de la Sociedad dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad dominante es GreenOak Partners LLC con domicilio en California (Estados Unidos).

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

Los contratos que la Sociedad dominante tiene formalizados con su Accionista Único son los que se describen en la nota 15.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio Español.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

Todos los importes incluidos en esta memoria consolidada están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal), forma parte, como sociedad dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

- 1 GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2016, número 1.621 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, sección 8, hoja M-629336, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GreenOak Propco Garden, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 2 Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87656286, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 4 de octubre de 2016, número 2.051 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.183, folio 119, sección 8, hoja M-632677, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 3 Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87871117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2017, número 1.338 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36266, folio 62, sección 8, hoja M-651598, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5ª izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 3 de agosto de 2017 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Spain River, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 4 Go Spain Coslada, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

española con N.I.F. B87959524, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2017, número 2.377 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36680, folio 21, sección 8, hoja M-657634, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 15 de noviembre de 2017 la Sociedad dominante constituyó una sociedad de responsabilidad limitada denominada Go Spain Costada, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

- a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Al cierre del año 2017, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

Año 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	4 de octubre de 2016	100%	Integración global
Go Spain Coslada, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	15 de noviembre de 2017	100%	Integración global

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Go Spain River, S.L
(Sociedad Unipersonal)
Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

6 de julio de 2017

100%

Integración
global

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016).
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

2.2. Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha 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.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A fecha de cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, 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.

- a) El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

- b) Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria

El grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El grupo revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

- c) Adicionalmente la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4. Comparación de la Información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas hace referencia al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Dado que es el primer ejercicio de formulación de cuentas anuales consolidadas, la información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas sólo hace referencia al mencionado ejercicio no presentando saldos comparativos los estados financieros consolidados del Grupo.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión 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, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 14.520.175,22 euros, motivado por la clasificación a corto plazo del préstamo concedido por la entidad Banco Sabadell a la Sociedad dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. El valor en libros a coste amortizado de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 15.266.157,35 euros (Nota 11). El vencimiento de dicho préstamo es el 22 de marzo de 2022, sin embargo el préstamo se ha reclasificado a corto plazo a fecha de cierre por el incumplimiento del ratio de apalancamiento en dicha fecha (Nota 11).

Con fecha 14 de marzo de 2018 la entidad financiadora, Banco Sabadell, ha concedido a la Sociedad dependiente una dispensa (*waiver*) del cumplimiento íntegro de las cláusulas referidas al Ratio de Apalancamiento (Nota 11).

Teniendo en cuenta el mencionado *waiver*, los administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, el préstamo ha sido reclasificado de nuevo a largo plazo y en consecuencia el fondo de maniobra del grupo es positivo.

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento 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 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 3 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 las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

3.1. Dependientes

Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- a) Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

b) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos.

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

Modificación de la participación sin pérdida de control

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

3.2. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El detalle es el siguiente:

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

3.4. Arrendamientos

Arrendamiento operativo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan de forma lineal sobre la duración estimada del contrato.

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.

3.5. Instrumentos Financieros

Reconocimiento

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legal a recibir o la obligación de pagar efectivo. Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de contratación.

Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.5.1. 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) **Otros activos financieros:** incluyen los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Corresponde entre el 90 y el 100% del depósito de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

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.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a largo y corto plazo", "Deudores

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

comerciales y otras cuentas a cobrar" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo) en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto consolidado.

3.5.2. 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.

En otros pasivos financieros se incluyen los pasivos financieros originados por el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos, el 100% de los importes de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias (entre las cuales hay algunas que están restringidas de acuerdo a lo dispuesto en los contratos de financiación de cada una de las sociedades) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.7. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en que se producen.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

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

Las siguientes sociedades 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:

Denominación	Solicitud Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Greenoak Propco Garden S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017

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 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo estará sometido 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 ha iniciado durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del 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 del 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.

3.9. Reconocimiento de Ingresos

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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

3.10. Provisiones y contingencias

El Órgano de Administración de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia 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,

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

3.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

Fusión y escisión

- a) En las operaciones entre empresas del Grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas
- b) En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al Grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al Grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

3.14. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 25 de septiembre de 2017, la Sociedad dominante 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad dominante deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

3.15. Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos de variaciones de tipo de interés.

Los instrumentos financieros derivados que tiene suscritos el Grupo no se califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor de los mismos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3.16. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 602/2016

El pasado 17 de diciembre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (Disposición adicional segunda).

Los cambios incluidos in dicho Real Decreto no han tenido efecto en el Grupo.

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros tales como riesgo de mercado, riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de liquidez, además de los riesgos

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

asociados al mercado inmobiliario. En esta nota se presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital del Grupo.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y efectivo y otros activos equivalentes. A su vez, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como cobertura a la exposición de los riesgos financieros, aunque no exista obligación de cubrirse de los mismos. En particular, las sociedades del Grupo que poseen directa o indirectamente inversiones en el mercado inmobiliario, no se cubren activamente contra los riesgos asociados a los inmuebles mediante instrumentos financieros derivados.

Para la elaboración de la presente nota, se han tenido en cuenta los hechos y circunstancias actuales, así como lo que se consideran prácticas de mercado habituales y los niveles aceptables de riesgos y exposición de la industria a la que pertenece.

4.2. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es el riesgo de un cambio en el total de activos del Grupo provocado por el movimiento de los tipos de interés. Los principales riesgos de tipos de interés del Grupo surgen de las deudas con terceros que han sido emitidas a tipos de interés variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés

4.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2017.

4.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política del grupo para manejar el riesgo de liquidez es la de asegurar, tan pronto como sea posible, que siempre habrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en la fecha de vencimiento bajo condiciones normales y de urgencia, de tal forma que no se incurra en pérdidas inaceptables o se corra el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

4.5. Riesgo del mercado inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo pero no limitado a:

- ✓ Cambios en las condiciones macroeconómicas
- ✓ Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- ✓ La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- ✓ Competencia entre los potenciales compradores
- ✓ Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- ✓ Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción
- ✓ Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- ✓ Pérdidas no aseguradas y
- ✓ Riesgo de terrorismo.

La realización de uno o todos los riesgos expuestos anteriormente podría provocar que llegaran a ser materiales los riesgos financieros del Grupo que, en global, podrían afectar al desarrollo financiero del Grupo.

4.6. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler. El valor razonable del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Total
Saldo a 1-1-2017 (*)				
Altas	32.565.598,29	61.436.053,04	5.282.552,87	99.284.204,20
Dotación para amortización	-	(877.488,85)	(188.713,84)	(1.066.202,69)
Saldo a 31-12-2017	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	98.218.001,51
Coste	32.565.598,29	61.436.053,04	5.282.552,87	99.284.204,20
Amortización acumulada	-	(877.488,85)	(188.713,84)	(1.066.202,69)
Valor neto contable 31-12-2017	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	98.218.001,51

(*) No auditado.

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. El movimiento de altas durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

- Parque Empresarial Vallsolana Business Garden. El inmueble fue adquirido a UBS Real Estate GmbH mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 670 el 22 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2017 (Nota 11).
- Tres Naves industriales en Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Quer, en término de Guadalajara. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2017 (Nota 11).
- Nave industrial Valdemoro (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Valdemoro, en término de Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2017 (Nota 11).
- Nave industrial Daganzo (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Daganzo de arriba, en término de Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2017 (Nota 11).
- Nave industrial Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a Sabadell Real Estate Development, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodriguez bajo el protocolo nº 1940 el 26 de julio de 2017.
El inmueble se encuentra situado en Quer, en término de Guadalajara. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2017 (Nota 11).

El Grupo ha procedido a registrar durante el ejercicio 2017 como mayor valor de las inversiones inmobiliarias los gastos de compra necesarios para llevar a cabo la compra de los mencionados activos.

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2017 a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis principales utilizadas han sido:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 7.004.004,00 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 6,25% y el 6,75%.

Considerando estas variables, no procede registrar ningún deterioro.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios 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 que asciende a la suma de 17.007.812,25 euros detallados de la siguiente manera:

	Euros
	31/12/2017
Hasta un año	6.366.774,51
Entre uno y cinco años	10.495.615,54
Más de 5 años	145.422,20
Total	17.007.812,25

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

	Activos financieros a largo plazo
	Créditos/Otros
	2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	1.054.323,86

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Total	1.054.323,86
--------------	---------------------

**Activos financieros a
corto plazo**

Créditos/Otros

2017

Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	873.377,06
--	------------

Total	873.377,06
--------------	-------------------

Total activos financieros	1.927.700,92
----------------------------------	---------------------

Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo

**Deudas con entidades
de credito**

Créditos/Otros

Total

2017

Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	40.320.733,85	8.589.017,23	48.909.751,08
--------------------------------------	---------------	--------------	---------------

Total	40.320.733,85	8.589.017,23	48.909.751,08
--------------	----------------------	---------------------	----------------------

Pasivos financieros a corto plazo

**Deudas con entidades
de credito**

Créditos/Otros

Total

2017

Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	15.714.596,03	1.605.178,01	17.319.774,04
--------------------------------------	---------------	--------------	---------------

Total	15.714.596,03	1.605.178,01	17.319.774,04
--------------	----------------------	---------------------	----------------------

Total pasivos financieros	56.035.329,88	10.194.195,24	66.229.525,12
----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros

	Activos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	243.165,31	100.547,83	709.325,97	78.985,50	89.195,36	6.020,00	1.227.239,97
Otras inversiones financieras (Nota 8)	-	10.949,92	41.329,18	11.179,93	4.244,17	-	67.703,20
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	-	1.059,00	-	-	1.487,00	-	2.546,00
Cilientes (Nota 8)	624.697,46	-	-	-	-	-	624.697,46
Deudores varios (Nota 8)	5.514,29	-	-	-	-	-	5.514,29
Total	873.377,06	112.556,75	750.655,15	90.165,43	94.926,53	6.020,00	1.927.700,92

Pasivos financieros

	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	15.714.596,03	40.320.733,84	-	-	-	-	56.035.329,87
Fianzas (Nota 11)	271.171,47	129.577,83	720.046,53	147.380,10	105.794,78	6.020,00	1.379.990,71
Deudas con empresas del Grupo (Nota 11 y 15)	230.991,13	-	-	-	625.000,00	6.855.198,00	7.711.189,13
Otros pasivos financieros (Nota 11)	1.103.015,41	-	-	-	-	-	1.103.015,41
Total	17.319.774,04	40.450.311,67	720.046,53	147.380,10	730.794,78	6.861.218,00	66.229.525,12

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	<u>2017</u>
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:	
Fianzas	984.074,66
Otros activos financieros	67.703,20
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	2.546,00
Total	<u>1.054.323,86</u>
	<u>2017</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:	
Fianzas	243.165,31
Clientes	624.697,46
Deudores varios	5.514,29
Total	<u>873.377,06</u>
Total préstamos y partidas a cobrar	<u><u>1.927.700,92</u></u>

El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada uno de los inquilinos.

El importe de *Otros activos financieros* recoge el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

El saldo de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* al 31 de diciembre de 2017 por importe de 624.697,46 euros se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos. El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de los saldos bancarios a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2017</u>
Cuentas corrientes	2.136.459,41
Total	<u><u>2.136.459,41</u></u>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Existen restricciones a la disponibilidad de los fondos depositados en determinadas cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades bancarias. El importe pignorado al cierre del ejercicio 2017 asciende a 501.343,75 euros.

10. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2016 se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha realizado las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 15 de marzo de 2017 en la cantidad de 974.267 euros mediante la creación de 974.267 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 8.768.406 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de abril 2017.
- Con fecha 31 de marzo de 2017 en la cantidad de 1.602.551 euros mediante la creación de 1.602.551 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 14.422.959 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de abril de 2017.
- Con fecha 3 de agosto de 2017 en la cantidad de 1.107.500 euros mediante la creación de 1.107.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 9.967.500 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2017.

Asimismo con fecha 21 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su Accionista Único por importe de 2.000.0000 euros.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>2017</u>
Capital escriturado	3.744.318,00
Prima de asunción	31.158.865,00
	<u><u>34.903.183,00</u></u>

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017 compone de 3.744.318 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único Europe II Investments, S.à.r.l.

La prima de emisión es de libre disposición.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

	<u>2017</u>
Reservas en la Sociedad dominante:	
Reservas voluntarias	(18.481,83)
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.952,71)
Total reservas de la Sociedad dominante	<u>(24.434,54)</u>
Reservas en Sociedades Consolidadas	(18.397,88)
TOTAL	<u>(42.832,42)</u>

Reserva legal: De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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. No podrá exceder 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. A 31 de diciembre de 2017 la reserva legal no se encuentra constituida.

Aportaciones de socios

Con fecha 28 de agosto 2017 el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 50.000,00 euros. El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 asciende a 50.000,00 euros.

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante es el siguiente:

	<u>2017</u>
Resultado del ejercicio	<u>(257.898,29)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(257.898,29)
Total	<u>(257.898,29)</u>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	(257.898,29)	109.031,23	(148.867,06)
Greenoak Propco Garden S.L.	136.058,75	-	136.058,75
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	1.052.414,87	-	1.052.414,87
Go Spain River, S.L	(90.163,75)	-	(90.163,75)
Go Spain Coslada, S.L	(17.394,32)	-	(17.394,32)
	823.017,26	109.031,23	932.048,49

11. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:	
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	7.480.198,00
Deudas con entidades de crédito	40.320.733,85
Fianzas	1.108.819,23
Total	48.909.751,08

	2017
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	230.991,13
Deudas con entidades de crédito	15.714.596,03
Fianzas	271.171,47
Otros pasivos financieros	12.637,27
Acreedores varios	1.090.378,14
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	321.697,58
Total	17.641.471,62
Total débitos y partidas a pagar	66.551.222,70

11.1 Fianzas

Las garantías y depósitos recibidos se corresponden con las fianzas recibidas de los edificios a que se

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

refiere la nota 5 de esta memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

11.2 Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito comprende los siguientes préstamos:

- Préstamo hipotecario por importe de 16.000.000,00 euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2017 asciende a 26.797.200,14 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. Al cierre del ejercicio la Sociedad ha amortizado cuotas por importe de 325.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 15.266.157,35 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 6 meses más el 2,25%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 22 de septiembre de 2017, que será un interés fijo de 2,25%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 22 de marzo de 2022.

Los intereses se pagan semestralmente. Durante el ejercicio 2017 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 357.987,73 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contabilizados 96.009,38 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 55/45. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad dependiente cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo excepto el ratio de apalancamiento, y por este motivo el préstamo se ha reclasificado a corto plazo a fecha de cierre (Nota 2.6). Con fecha 31 de enero de 2018 la Sociedad dependiente solicitó un *waiver* al banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento de dicho ratio. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho *waiver* y por tanto a fecha de formulación la Sociedad cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo y se ha vuelto a reclasificar el préstamo a largo plazo. Asimismo se ha acordado la modificación de dicho ratio quedando fijado en 60/40. Además se han incluido los préstamos concedidos por sociedades del grupo a la Sociedad en la definición de Fondos Propios a estos efectos.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga a la Sociedad a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 asciende a 275.805,14 euros.
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2017 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.188,66 euros.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 asciende a 501.343,75 euros

El Grupo, aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 22 de marzo de 2017 procedió a contratar con Banco Sabadell un contrato de cobertura de

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	22/03/2017	22/03/2020	1,2500	12.000.000,00	1.487,08	31/12/2017

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 22 de marzo de 2022, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

- Préstamo hipotecario por importe de 25.000.000,00 euros concedido el 31 de marzo de 2017 por el Banco Natixis S.A., sucursal en España. Con fecha 26 de julio de 2017 dicho préstamo hipotecario fue novado para aumentar el importe del mismo en 16.600.000 euros, es decir que desde 26 de julio de 2017 el importe del préstamo hipotecario asciende a 41.600.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2017 asciende a 71.420.801,37 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2017. Al cierre del ejercicio la Sociedad ha amortizado cuotas por importe de 270.187,50 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 40.673.163,15 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,30%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 30 de septiembre de 2019 ampliable a 30 de agosto de 2020.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2017 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 844.356,19 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene intereses devengados y pendientes de pago.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio HICR (*Historical Interest Cover Ratio*) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.
- Un Ratio de PICR (*Projected Interest Cover Ratio*) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad dependiente cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

La Sociedad con fecha 31 de marzo de 2017 y 26 de julio de 2017 procedió a contratar con Natixis un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	31/03/2017	30/09/2019	1,5000	25.000.000,00	635,97	31/12/2017
CAP	26/07/2017	30/09/2019	1,5000	16.600.000,00	423,43	31/12/2017

El Grupo constituyó una hipoteca sobre los inmuebles, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 30 de septiembre de 2019, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	55,44
Ratio de operaciones pagadas	56,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,91
	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	1.936.428,34
Total pagos pendientes	429.178,15

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	<u>2017</u>
Pasivos	
H.P. acreedora por IVA	318.504,21
H.P. acreedora por retenciones	3.193,37
Total pasivos	<u>321.697,58</u>

12.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la es la siguiente:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

	Euros		
	2017		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			823.017,26
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			823.017,26
Ajustes de consolidación			109.031,23
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible consolidada			932.048,49

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se han obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 109.031,23 euros.

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo.

De acuerdo al Real Decreto 12/2012 y el Real Decreto 20/2012, se modifica el artículo 20 de la LIS, con aplicación a partir del 2º pago fraccionado del 2012. De este modo, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en los 18 años siguientes al momento de su generación bajo el régimen general.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Al cierre del ejercicio 2017 las Sociedades del grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2017. Los administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

12.4 Otra información

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad dominante y sus filiales detalladas en la nota 3.8 están acogidas al régimen especial SOCIMI.

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades individuales acogidas al régimen Socimi que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentra detallada en la Nota 1.2 de esta memoria consolidada.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2017 es como sigue:

	<u>2017</u>
Cifra de negocios:	
Ingresos por arrendamientos	4.620.039,91
Ingresos por refacturación de gastos	1.029.628,66
Total	<u>5.649.668,57</u>

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas, plazas de garaje y naves industriales descritos en la nota 5 de esta memoria consolidada.

14.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 es el siguiente:

	<u>2017</u>
Servicios exteriores:	
Servicios de profesionales independientes	619.372,99
Primas de seguros	85.320,87
Servicios bancarios y similares	8.081,04
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	599.046,11
Suministros	249.811,58
Otros servicios	168.918,25
Otros tributos	371.663,17
Total otros gastos de explotación	<u>2.102.214,01</u>

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2017 han ascendido a 35.562,50 euros. Asimismo, se han devengado 14.680,00 euros de

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

14.3 Resultado financiero

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminada el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	2017
Gastos financieros	
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.202.343,92
Otros gastos con entidades de crédito	58.814,33
Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados	57.054,00
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	230.991,13
Total gastos financieros	1.549.203,38

15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2017 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	2017
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo	
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	230.991,13
TOTAL	230.991,13
	2017
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo	
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	7.480.198,00
TOTAL	7.480.198,00
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	7.711.189,13

A 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el grupo registra varios préstamos frente a su Accionista Único (GreenOak Europe II Investment, S.á.r.l.) por importe total de 7.711.189,13 euros. Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

retribuible a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 146.024,30 euros.

2. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuible a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 15.182,29 euros.
3. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuible a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 69.784,54 euros.

15.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 268.341,85 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2017

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma González Hernández e Isabel Gomez Diez, han notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo dichas administradoras unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

16. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

17. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (Industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.187.987,01	1.432.052,90	-	4.620.039,91
Otros ingresos de explotación.	378.544,49	651.084,17	-	1.029.628,66
Otros gastos de explotación.	(848.940,28)	(1.055.662,93)	(197.610,80)	(2.102.214,01)
Amortización del inmovilizado.	(633.572,57)	(432.630,12)		(1.066.202,69)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.084.018,65	594.844,02	(197.610,80)	2.481.251,87
Gastos financieros.	(1.005.562,78)	(427.772,27)	(58.814,33)	(1.492.149,38)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(26.041,00)	(31.013,00)	-	(57.054,00)
RESULTADO FINANCIERO	(1.031.603,78)	(458.785,27)	(58.814,33)	(1.549.203,38)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	1.052.414,87	136.058,75	(256.425,13)	932.048,49
ACTIVOS DEL SEGMENTO	73.507.621,32	28.163.143,95	722.856,50	102.393.621,77
PASIVOS DEL SEGMENTO	47.662.983,03	18.787.015,47	101.224,20	66.551.222,70

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Bellatrix Diplomatics GOIB, S.L (Sociedad Unipersonal) siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad procedió a adquirir dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Cygnus Valdemarin GOIB, S.L. (Sociedad Unipersonal) siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 31 de enero de 2018 el Grupo solicitó un *waiver* al banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento del ratio de apalancamiento. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho *waiver* y por tanto a fecha de formulación la Sociedad dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo. Asimismo se ha acordado la modificación de dicho ratio quedando fijado en 60/40. Además se han incluido los préstamos concedido por sociedades del grupo a la Sociedad en la definición de Fondos Propios a estos efectos (Nota 11 y 2.6).

Con fecha 14 de febrero de 2018 el Accionista Único decidió proceder al reparto de 1.683.000 euros de la Sociedad al Socio Único de la Sociedad en concepto de devolución parcial de prima de emisión.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
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%	Distribución de prima de emisión por importe de 2.000.000 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

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%	N/A								
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%	N/A								
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A								
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table><tr><td>Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona : 22 de marzo de 2017</td></tr><tr><td>Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid) :31 de marzo 2017</td></tr><tr><td>Naves industrial en Quer (Guadalajara) : 26 de julio 2017</td></tr></table>	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona : 22 de marzo de 2017	Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid) :31 de marzo 2017	Naves industrial en Quer (Guadalajara) : 26 de julio 2017					
Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona : 22 de marzo de 2017									
Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid) :31 de marzo 2017									
Naves industrial en Quer (Guadalajara) : 26 de julio 2017									
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.	N/A								
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<table><tr><td>Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona</td><td>26.797.200,14</td></tr><tr><td>Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid)</td><td>44.360.174,47</td></tr><tr><td>Naves industrial en Quer (Guadalajara)</td><td>27.060.626,90</td></tr><tr><td>Total</td><td>98.218.001,51</td></tr></table>	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona	26.797.200,14	Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid)	44.360.174,47	Naves industrial en Quer (Guadalajara)	27.060.626,90	Total	98.218.001,51
Parque Empresarial Vallsolana Business Garden en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona	26.797.200,14								
Naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro (Madrid) y Daganzo (Madrid)	44.360.174,47								
Naves industrial en Quer (Guadalajara)	27.060.626,90								
Total	98.218.001,51								

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

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

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.	N/A
---	-----

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Evolución de los negocios.

El Grupo opera en el entorno económico real estate, inmobiliario tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas representen, en conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Los objetivos del Grupo son:

- I. Generación de valor añadido así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España.
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

Gestión de pago de proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2017 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	55,44
Ratio de operaciones pagadas	56,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,91
	Importe
	(euros)
Total pagos realizados	1.936.428,34
Total pagos pendientes	<u>429.178,15</u>

El grupo cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes.

Estructura de la propiedad de la sociedad dominante:

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad Dominante es GreenOak Partners LLC con domicilio en California (Estados Unidos).

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Situación de la Sociedad:

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado un beneficio de explotación por importe de 2,48 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1,492 millones de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 el Grupo ha registrado un beneficio después de impuestos de 932 miles de euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 98,22 millones de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas y naves industriales.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación del Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 35,84 millones de euros y préstamos con el Accionista Único de 7,71 millones de euros) y deuda externa de 56,03 millones de euros.

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

Adquisición de acciones propias.

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2017, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

Uso de instrumentos financieros.

La gestión del riesgo financiero se ha descrito en la Nota 4 de la Memoria consolidada así como la gestión de riesgo.

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 268.341,85 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

El Grupo no tiene personal.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2017.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Todas las transacciones intragrupo están descritas y definidas en la Nota 15 de la memoria consolidada.

Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Bellatrix Diplomatics GOIB, S.L. (Sociedad Unipersonal) siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad procedió a adquirir dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Cygnus Valdemarin GOIB, S.L. (Sociedad Unipersonal) siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Con fecha 31 de enero de 2018 el Grupo solicitó un waiver al banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento del ratio de apalancamiento. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho waiver y por tanto a fecha de formulación la Sociedad dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo. Asimismo se ha acordado la modificación de dicho ratio quedando fijado en 60/40. Además se han incluido los préstamos concedido por sociedades del grupo a la Sociedad en la definición de Fondos Propios a estos efectos (Nota 11 y 2.6).

Con fecha 14 de febrero de 2018 el Accionista Único decidió proceder al reparto de 1.683.000 euros de la Sociedad al Socio Único de la Sociedad en concepto de devolución parcial de prima de emisión.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 28 de marzo de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Ian Ford
Presidente



Dña. Isabel Gómez Díaz
Secretaria



Dña. Paloma González Hernández
Vicesecretaria

**ANEXO IV Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de
GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. para el ejercicio finalizado
a 31 de diciembre de 2018 e informe de auditoría correspondiente**

**GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

Al accionista único de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones Inmobiliarias	

Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias el Grupo tiene registrados varios edificios de oficinas, aparcamientos y varias naves industriales, destinados a su alquiler, así como dos fincas para la posterior promoción y alquiler de una nave industrial, por importe de 159.202 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta, lo que constituye un 89% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en este área durante nuestra auditoría.

El Grupo valora estos activos a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en la Nota 3.2 y 3.3 de la memoria consolidada adjunta.

Adicionalmente, nos centramos en este área debido al juicio involucrado en la evaluación por parte de la dirección de qué conceptos cumplen los requisitos para ser incorporados al valor del inmovilizado, la estimación de sus vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos que la política contable del Grupo para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.
- Obtuvimos las escrituras de compra de los edificios, naves y terrenos adquiridos en 2018.
- Hemos seleccionado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar si estaban correctamente tratados de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros.
- Evaluamos la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalculamos las amortizaciones del ejercicio.
- Comprobamos la evaluación realizada por el Grupo a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:
 - Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor.
 - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
 - Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra justificado.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal)

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

10 de mayo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11139

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad
Unipersonal) y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inversiones inmobiliarias.	5	161.155.087,81	99.272.325,37
1. Terrenos y construcciones.		159.202.017,54	98.218.001,51
2. Instalaciones técnicas.		151.111.167,86	93.124.162,48
3. Construcciones en curso y anticipos.		7.523.846,81	5.093.839,03
		567.002,87	-
II. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	1.953.070,27	1.054.323,86
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		1.953.070,27	1.054.323,86
B) ACTIVO CORRIENTE		17.937.626,20	3.121.296,40
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		2.950.919,28	630.211,75
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,8	774.802,25	624.697,46
2. Deudores varios.	7,8	518.170,16	5.514,29
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8,12	1.657.946,87	-
II. Inversiones financieras a corto plazo.		307.263,87	243.165,31
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,8	307.263,87	243.165,31
III. Periodificaciones.		83.306,32	111.459,93
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	14.596.136,73	2.136.459,41
1. Tesorería.		14.596.136,73	2.136.459,41
TOTAL ACTIVO (A + B)		179.092.714,01	102.393.621,77

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		59.946.419,31	35.842.399,07
A-1) Fondos propios.		59.946.419,31	35.842.399,07
I. Capital.	10	6.083.304,00	3.744.318,00
1. Capital escriturado.		6.083.304,00	3.744.318,00
II. Prima de emisión.	10	50.526.739,00	31.158.865,00
III. Reservas.	10	(27.854,37)	(18.481,83)
1. Otras reservas.		(27.854,37)	(18.481,83)
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	10	1.145.081,33	(18.397,88)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.	10	(263.851,00)	(5.952,71)
VI. Otras aportaciones de socios.	10	1.121.000,00	50.000,00
VII. Resultado del ejercicio.	10	1.362.000,35	932.048,49
B) PASIVO NO CORRIENTE		74.634.691,65	48.909.751,08
I. Deudas a largo plazo.		46.382.345,19	41.429.553,08
1. Deudas con entidades de crédito.	7,11	44.449.652,25	40.320.733,85
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		1.932.692,94	1.108.819,23
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,11,15	28.252.346,46	7.480.198,00
C) PASIVO CORRIENTE		44.511.603,05	17.641.471,62
I. Deudas a corto plazo.	7,11	41.355.248,75	15.985.767,50
1. Deudas con entidades de crédito.		40.909.486,62	15.714.596,03
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		445.762,13	271.171,47
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,11,15	692.867,05	230.991,13
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		2.463.487,25	1.424.712,99
1. Acreedores varios.	7,11	2.186.237,23	1.090.378,14
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	212.403,40	321.697,58
3. Periodificaciones.	7,11	64.846,62	12.637,27
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		179.092.714,01	102.393.621,77

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

(Expresada en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2018	31/12/2017
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	7.915.013,79	4.620.039,91
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	1.536.519,63	1.029.628,66
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(3.240.746,00)	(2.102.214,01)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.799.585,25)	(1.066.202,69)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.411.202,17	2.481.251,87
5. Gastos financieros.	14.3	(3.009.026,48)	(1.492.149,38)
6. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	14.3	(40.175,34)	(57.054,00)
B) RESULTADO FINANCIERO		(3.049.201,82)	(1.549.203,38)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		1.362.000,35	932.048,49
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.362.000,35	932.048,49
E) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		1.362.000,35	932.048,49
Resultado atribuido a la sociedad dominante		1.362.000,35	932.048,49

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

	31/12/2018	31/12/2017
A) Resultado consolidado del ejercicio	1.362.000,35	932.048,49
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		
I. Por valoración de activos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones donaciones y legados		
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
VI. Diferencias de conversión		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
VI Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones donaciones y legados		
IX. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)	1.362.000,35	932.048,49

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2017	60.000,00	-	(970,64)	-	-	(5.952,71)	-	53.076,65
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	932.048,49	-	932.048,49
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 10)	3.684.318,00	33.158.865,00	-	-	-	-	-	36.843.183,00
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 10 y 11)	-	(2.000.000,00)	-	-	-	-	50.000,00	(1.950.000,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	-	(5.952,71)	5.952,71	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(17.511,19)	(18.397,88)	-	-	-	(35.909,07)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	3.744.318,00	31.158.865,00	(18.481,83)	(18.397,88)	(5.952,71)	932.048,49	50.000,00	35.842.399,07
SALDO AL 1 DE ENERO 2018	3.744.318,00	31.158.865,00	(18.481,83)	(18.397,88)	(5.952,71)	932.048,49	50.000,00	35.842.399,07
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	1.362.000,35	-	1.362.000,35
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 10)	2.338.986,00	21.050.874,00	-	-	-	-	-	23.389.860,00
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 10 y 11)	-	(1.683.000,00)	-	-	-	-	1.071.000,00	(612.000,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	1.189.946,78	(257.898,29)	(932.048,49)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	(9.372,54)	(26.467,57)	-	-	-	(35.840,11)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	6.083.304,00	50.526.739,00	(27.854,37)	1.145.081,33	(263.851,00)	1.362.000,35	1.121.000,00	59.946.419,31

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresado en Euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.362.000,35	932.048,49
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	1.799.585,25	1.066.202,69
- Gastos financieros	3.009.026,48	1.492.149,38
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	40.175,34	57.054,00
	4.848.787,07	2.615.406,07
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.320.707,53)	(630.211,75)
- Otros activos corrientes	28.153,61	(111.459,93)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.002.934,15	1.388.189,79
	(1.289.619,77)	646.518,11
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(2.283.641,32)	(838.972,18)
	(2.283.641,32)	(838.972,18)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.637.526,33	3.355.000,49
Pagos por inversiones:		
- Inversiones inmobiliarias	(62.783.601,28)	(99.284.204,20)
- Otros activos financieros	(1.003.020,31)	(1.354.543,17)
	(63.786.621,59)	(100.638.747,37)
Cobros por desinversiones:		
- Otros activos financieros	998.464,37	1.379.990,70
	998.464,37	1.379.990,70
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(62.788.157,22)	(99.258.756,67)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	24.460.860,00	36.893.183,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(1.683.000,00)	(2.000.000,00)
	22.777.860,00	34.893.183,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	30.544.001,98	56.208.331,31
- Deudas con empresas del Grupo	28.973.297,00	-
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(1.504.402,23)	(595.187,50)
- Deudas con empresas del Grupo	(8.180.448,54)	7.480.198,00
	49.832.448,21	63.093.341,81
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	72.610.308,21	97.986.524,81
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	12.459.677,32	2.082.768,63
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	2.136.459,41	53.690,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14.596.136,73	2.136.459,41

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal), (en adelante la Sociedad Dominante o la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87595799, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016, número 1.515 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, folio 54, sección 8, hoja M-627763, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, (en adelante el Grupo).

Régimen de Socimi

Con fecha 25 de septiembre de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo 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 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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.

La Sociedad es dominante del Grupo Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 4 Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- 5 El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2018 y 2017 no se cumple por parte de la Sociedad dominante del Grupo la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB y estiman que se cumplirá con este requisito a lo largo del tercer trimestre del ejercicio 2019.

El incumplimiento de tal condición 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.

Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) como sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas 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 Institución de Inversión Colectiva.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El Accionista Único de la Sociedad dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad dominante es GreenOak Partners LLC con domicilio en California (Estados Unidos).

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

Los contratos que la Sociedad dominante tiene formalizados con su Accionista Único son los que se describen en la nota 15.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

Todos los importes incluidos en esta memoria consolidada están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal), forma parte, como sociedad dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

- 1 GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2016, número 1.621 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, sección 8, hoja M-629336, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GreenOak Propco Garden, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 2 Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87656286, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 4 de octubre de 2016, número 2.051 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.183, folio 119, sección 8, hoja M-632677, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 3 Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87871117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2017, número 1.338 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36266, folio 62, sección 8, hoja M-651598, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5ª izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 3 de agosto de 2017 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Spain River, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 4 Inversiones Go Spain Levante, S.L. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente Inversiones Go Spain Coslada, S.L.) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87959524, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2017, número 2.377 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36680, folio 21, sección 8, hoja M-657634, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 15 de noviembre de 2017 la Sociedad dominante constituyó una sociedad de responsabilidad limitada denominada Go Spain Coslada, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 5 Inversiones Go Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956199, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.051 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36655, folio 47, sección 8, hoja M-657435, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Alba S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 6 Go Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956181, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.358 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36792, folio 200, sección 8, hoja M-658948, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GO Powder, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 7 Inversiones Go Spain Wolf, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88069117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 23 de marzo de 2018, número 787 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37545, folio 8, sección 8, hoja M-669243, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 24 de mayo de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Worf, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 8 Inversiones Go Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88069117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 24 de mayo de 2018, número 1311 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37834, folio 51, sección 8, hoja M-673899, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 24 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Love, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Al cierre del año 2018 y 2017, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Año 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	4 de octubre de 2016	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Levante S.L. (ant. Go Spain Coslada, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	15 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	23 de marzo de 2018	100%	Integración global
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Año 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inverslones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	4 de octubre de 2016	100%	Integración global
Go Spain Coslada, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	15 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2017	100%	Integración global

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

2.2. Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha 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.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la Incertidumbre

A fecha de cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, 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.

- a) El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

b) Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

El grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El grupo revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

- c) Adicionalmente la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4. Comparación de la Información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión 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, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 26.573.976,85 euros (negativo de 14.520.175,22 euros a 31 de diciembre de 2017), motivado por la clasificación a corto plazo del préstamo concedido por la entidad Natixis a la Sociedad dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. El valor en libros a coste amortizado de dicho préstamo a 31 de diciembre de 2018 asciende a 39.695.740,72 euros (Nota 11). El vencimiento de dicho préstamo es el 30 de septiembre de 2019, aunque puede concederse una extensión automática de un año, que debe de comunicar la Sociedad dependiente en un plazo anterior a 2 meses del vencimiento del préstamo.

Teniendo en cuenta la mencionada posibilidad de extensión del préstamo, los administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento 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 3 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 3 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 las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

3.1. Dependientes

Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

a) Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

b) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

e) Participación de socios externos.

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
-
- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El detalle es el siguiente:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

3.4. Arrendamientos

Arrendamiento operativo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan de forma lineal sobre la duración estimada del contrato.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

3.5. Instrumentos Financieros

Reconocimiento

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legal a recibir o la obligación de pagar efectivo. Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de contratación.

Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.5.1. 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- b) Otros activos financieros: incluyen los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Corresponde entre el 90 y el 100% del depósito de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

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.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a largo y corto plazo", "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto consolidado.

3.5.2. 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.

En otros pasivos financieros se incluyen los pasivos financieros originados por el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos, el 100% de los importes de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias (entre las cuales hay algunas que están restringidas de acuerdo a lo dispuesto en los contratos de financiación de cada una de las sociedades) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

3.7. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en que se producen.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Las siguientes sociedades 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:

Denominación	Solicitud Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Greenoak Propco Garden S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones GO Spain Alba S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
GO Powder S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	27 de septiembre de 2018	23 de marzo de 2018
Inversiones GO Love S.L.	27 de septiembre de 2018	24 de mayo de 2018
Inversiones Go Spain Levante, S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018

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 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo estará sometido 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 ha iniciado durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del 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 del 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

3.9. Reconocimiento de ingresos

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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

3.10. Provisiones y contingencias

El Órgano de Administración de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

3.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Fusión y escisión

- a) En las operaciones entre empresas del Grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas
- b) En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al Grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al Grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

3.14. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 25 de septiembre de 2017, la Sociedad dominante 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad dominante deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB y estiman que se cumplirá con este requisito a lo largo del tercer trimestre del ejercicio 2019.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

3.15. Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos de variaciones de tipo de interés.

Los instrumentos financieros derivados que tiene suscritos el Grupo no se califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor de los mismos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3.16. Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al consejo de administración (Nota 19).

3.17. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros tales como riesgo de mercado, riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de liquidez, además de los riesgos asociados al mercado inmobiliario. En esta nota se presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital del Grupo.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y efectivo y otros activos equivalentes. A su vez, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como cobertura a la exposición de los riesgos financieros, aunque no exista obligación de cubrirse de los mismos. En particular, las sociedades del Grupo que poseen directa o indirectamente inversiones en el mercado inmobiliario, no se cubren activamente contra los riesgos asociados a los inmuebles mediante instrumentos financieros derivados.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Para la elaboración de la presente nota, se han tenido en cuenta los hechos y circunstancias actuales, así como lo que se consideran prácticas de mercado habituales y los niveles aceptables de riesgos y exposición de la industria a la que pertenece.

4.2. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es el riesgo de un cambio en el total de activos del Grupo provocado por el movimiento de los tipos de interés. Los principales riesgos de tipos de interés del Grupo surgen de las deudas con terceros que han sido emitidas a tipos de interés variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés

4.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2018.

4.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política del grupo para manejar el riesgo de liquidez es la de asegurar, tan pronto como sea posible, que siempre habrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en la fecha de vencimiento bajo condiciones normales y de urgencia, de tal forma que no se incurra en pérdidas inaceptables o se corra el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

4.5. Riesgo del mercado inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

- ✓ Cambios en las condiciones macroeconómicas
- ✓ Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- ✓ La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- ✓ Competencia entre los potenciales compradores
- ✓ Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- ✓ Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- ✓ Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- ✓ Pérdidas no aseguradas y
- ✓ Riesgo de terrorismo.

La realización de uno o todos los riesgos expuestos anteriormente podría provocar que llegaran a ser materiales los riesgos financieros del Grupo que, en global, podrían afectar al desarrollo financiero del Grupo.

4.6. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler. El valor razonable del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido los siguientes:

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
Valor neto contable a 1-1-2017(*)	-	-	-	-	-
Altas	32.565.598,29	61.436.053,04	5.282.552,87	-	99.284.204,20
Dotación para amortización	-	(877.488,85)	(188.713,84)	-	(1.066.202,69)
Saldo a 31-12-2017	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	-	98.218.001,51
Coste	32.565.598,29	61.436.053,04	5.282.552,87	-	99.284.204,20
Amortización acumulada	-	(877.488,85)	(188.713,84)	-	(1.066.202,69)
Valor neto contable 31-12-2017	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	-	98.218.001,51
Altas	36.996.866,14	22.469.351,17	2.750.381,10	567.002,87	62.783.601,28
Dotación para amortización	-	(1.479.211,93)	(320.373,32)	-	(1.799.585,25)
Saldo a 31-12-2018	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54
Coste	69.562.464,43	83.905.404,21	8.032.933,97	567.002,87	162.067.805,48
Amortización acumulada	-	(2.356.700,78)	(509.087,16)	-	(2.865.787,94)
Valor neto contable 31-12-2018	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54

(*) No auditado.

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el que está proyectado la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

- Edificio de Oficinas Albarracín 34. El inmueble fue adquirido a Lindisfame Investments, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dª María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2075 el 18 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 34 de la calle Albarracín en Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. El inmueble fue adquirido a Assurance du Crédit Mutuel Vie, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid Dª María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3305 el 29 de noviembre de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 123 de la calle Claudio Coello en Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frio, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2088, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 8 en la calle Maquinaria del Polígono Industrial Anoia, en el término municipal de Sant Esteve Sesrovires, Barcelona. El activo se encuentra hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frio, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2089, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el Sector 13 de la localidad de Riba-Roja de Turia, Valencia. El activo se encuentra hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Terrenos Amorebieta (Vizcaya). Dos fincas adquiridas para la posterior promoción y alquiler de una nave industrial, que fueron comprados a Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3314, el 29 de noviembre de 2018. Los terrenos se encuentran situados en el Barrio de Boroa, en el término municipal de Amorebieta, Vizcaya.

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2017 han sido los siguientes:

- Parque Empresarial Vallsolana Business Garden. El inmueble fue adquirido a UBS Real Estate GmbH mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 670 el 22 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Can San Joan, en el término municipal de San Cugat del Vallés, Barcelona. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Tres Naves industriales en Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Quer, en término de Guadalajara. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Nave industrial Valdemoro (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Valdemoro, en término de Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Nave industrial Daganzo (Madrid). El inmueble fue adquirido a IFF Industrial Spain, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 826 el 31 de marzo de 2017. El inmueble se encuentra situado en Daganzo de arriba, en término de Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).
- Nave industrial Quer (Guadalajara). El inmueble fue adquirido a Sabadell Real Estate Development, S.L (Sociedad Unipersonal) mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez bajo el protocolo nº 1940 el 26 de julio de 2017. El inmueble se encuentra situado en Quer, en término de Guadalajara. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2018 (Nota 11).

El Grupo ha procedido a registrar durante los ejercicios 2018 y 2017 como mayor valor de las inversiones inmobiliarias los gastos de compra necesarios para llevar a cabo la compra de los mencionados activos.

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2018 a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis principales utilizadas han sido:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 8.970.958 euros anuales, sin considerar los activos adquiridos en noviembre 2018.
- Una yield que oscila entre el 5,25% y el 7,00%.

Considerando estas variables, no procede registrar ningún deterioro.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Compromisos de compraventa.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go Spain River, S.L.U. firmó un contrato de compraventa futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato de compraventa está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de la opción de compra asciende a 46.000.000 euros. Como garantía de compra la Sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6.900.000 euros. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la construcción está prácticamente acabada. Se va a proceder en los próximos meses a la solicitud de la Licencia de Primera Ocupación y una vez obtenida se materializará la escritura del inmueble estimada para junio de 2019.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Con fecha de 29 de noviembre de 2018, la Sociedad participada Inversiones Go Love, S.L.U. ha firmado una opción de compraventa de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000,00 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de "deudores varios" del balance consolidado. La opción de compraventa expira el día 30 de septiembre de 2019.

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

b) Seguros

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias, considerando los administradores que las mismas son suficientes.

c) Capitalización de gastos financieros

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio 2018 ni 2017.

d) Garantías

Parte de las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante varias hipotecas constituidas en el ejercicio 2018 y 2017 según se detalla en la Nota 11.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios 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 que asciende a la suma de 33.978.489,62 euros detallados de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Hasta un año	11.155.217,50	6.366.774,51
Entre uno y cinco años	15.710.522,59	10.495.615,54
Más de 5 años	7.112.749,53	145.422,20
Total	33.978.489,62	17.007.812,25

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

		Activos financieros a largo plazo	
		Créditos/Otros	
		2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		1.953.070,27	1.054.323,86
Total		1.953.070,27	1.054.323,86

		Activos financieros a corto plazo	
		Créditos/Otros	
		2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)		1.600.236,28	873.377,06
Total		1.600.236,28	873.377,06

Total activos financieros		3.553.306,55	1.927.700,92
----------------------------------	--	---------------------	---------------------

Pasivos financieros

		Pasivos financieros a largo plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)		44.449.652,25	40.320.733,85	30.185.039,40	8.589.017,23	74.634.691,65	48.909.751,08
Total		44.449.652,25	40.320.733,85	30.185.039,40	8.589.017,23	74.634.691,65	48.909.751,08

		Pasivos financieros a corto plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos/Otros		Total	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)		40.909.486,62	15.714.596,03	3.389.713,03	1.605.178,01	44.299.199,65	17.319.774,04
Total		40.909.486,62	15.714.596,03	3.389.713,03	1.605.178,01	44.299.199,65	17.319.774,04

Total pasivos financieros		85.359.138,87	56.035.329,88	33.574.752,43	10.194.195,24	118.933.891,30	66.229.525,12
----------------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros

	Activos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	137.686,13	587.516,97	344.361,99	89.185,36	175.909,30	206.585,10	1.541.244,85
Otras inversiones financieras (Nota 8)	169.574,44	113.531,06	200.008,69	21.903,51	50.353,89	154.615,04	709.986,63
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	3,30	24,50	9.074,86	-	-	-	9.102,66
Cilientes (Nota 8)	774.802,25	-	-	-	-	-	774.802,25
Deudores varios (Nota 8)	518.170,16	-	-	-	-	-	518.170,16
Total	1.600.236,28	701.072,53	553.445,54	111.088,87	226.263,19	361.200,14	3.553.306,55

Pasivos financieros

	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	40.909.486,62	1.123.221,36	1.379.184,82	13.016.683,60	28.930.562,47	-	85.359.138,87
Fianzas (Nota 11)	445.762,13	598.237,52	828.120,65	105.784,78	193.964,90	206.585,09	2.378.455,07
Deudas con empresas del Grupo (Nota 11 y 15)	692.867,05	-	-	625.000,00	-	27.627.346,46	28.945.213,51
Otros pasivos financieros (Nota 11)	2.251.083,85	-	-	-	-	-	2.251.083,85
Total	44.299.199,65	1.721.458,88	2.207.305,47	13.747.468,38	29.124.527,37	27.833.931,55	118.933.891,30

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas	1.403.558,72	984.074,66
Otros activos financieros	540.412,19	67.703,20
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	9.099,36	2.546,00
Total	1.953.070,27	1.054.323,86
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Fianzas	137.686,13	243.165,31
Otros activos financieros	169.574,44	-
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	3,30	-
Clientes	868.223,97	624.697,46
Deterioro de valor de créditos comerciales	(93.421,72)	-
Deudores varios	518.170,16	5.514,29
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 12)	1.657.946,87	-
Total	3.258.183,15	873.377,06
Total préstamos y partidas a cobrar	5.211.253,42	1.927.700,92

El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada uno de los inquilinos.

El importe de *Otros activos financieros* recoge el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

El saldo de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* al 31 de diciembre de 2018 por importe de 868.223,97 euros (624.697,46 euros al 31 de diciembre de 2017) se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos. El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. La provisión por deudas de dudoso cobro al cierre del ejercicio asciende a 93.421,72 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de los saldos bancarios a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	Euros
	31/12/2018	31/12/2017
Cuentas corrientes	14.596.136,73	2.136.459,41
Total	14.596.136,73	2.136.459,41

Existen restricciones a la disponibilidad de los fondos depositados en determinadas cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades bancarias. El importe pignorado al cierre del ejercicio 2018 asciende a 806.639,49 euros (501.343,75 euros al 31 de diciembre de 2017).

10. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2016 se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante realizó las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 15 de marzo de 2017 en la cantidad de 974.267,00 euros mediante la creación de 974.267 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 8.768.406 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de abril 2017.
- Con fecha 31 de marzo de 2017 en la cantidad de 1.602.551,00 euros mediante la creación de 1.602.551 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 14.422.959 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de abril de 2017.
- Con fecha 3 de agosto de 2017 en la cantidad de 1.107.500,00 euros mediante la creación de 1.107.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 9.967.500 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2017.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante realizó las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 18 de julio de 2018 en la cantidad de 780.000,00 euros mediante la creación de 780.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.020.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Con fecha 19 de julio de 2018 en la cantidad de 379.731,00 euros mediante la creación de 379.731 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 3.417.579,00 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.
- Con fecha 28 de noviembre de 2018 en la cantidad de 864.255,00 euros mediante la creación de 864.255 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.778.295 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.
- Con fecha 29 de noviembre de 2018 en la cantidad de 315.000,00 euros mediante la creación de 315.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 2.835.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Capital escriturado	6.083.304,00	3.744.318,00
Prima de asunción	50.526.739,00	31.158.865,00
	56.610.043,00	34.903.183,00

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 se compone de 6.083.304 acciones (3.744.318 acciones al 31 de diciembre de 2017) de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único Europe II Investments, S.à.r.l.

La prima de emisión es de libre disposición. Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad hizo un repago parcial de la prima de emisión, por un importe total de 1.683.000,00 euros.

Asimismo, con fecha 21 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su Accionista Único por importe de 2.000.0000 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

	2018	2017
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reservas voluntarias	(27.854,37)	(18.481,83)
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(263.851,00)	(5.952,71)
Total reservas de la Sociedad dominante	(291.705,37)	(24.434,54)
 Reservas en Sociedades Consolidadas	 1.145.081,33	 (18.397,88)
TOTAL	853.375,96	(42.832,42)

Reserva legal: De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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. No podrá exceder 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. A 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no se encuentra constituida.

Aportaciones de socios

Con fecha 28 de agosto 2017 el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 50.000,00 euros.

Con fecha 25 de mayo de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 200.000,00 euros.

Con fecha 6 de julio de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 400.000,00 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 221.000,00 euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 250.000,00 euros.

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.121.000,00 euros (50.000,00 euros al 31 de diciembre de 2017).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante es el siguiente:

	2018	2017
Resultado del ejercicio	438.614,92	(257.898,29)
Aplicación		
Reserva legal	43.861,49	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(257.898,29)
Distribución de dividendo	394.753,43	-
Total	438.614,92	(257.898,29)

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2018:

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	438.614,92	(565.060,94)	(126.446,02)
Greenoak Propco Garden S.L.	546.127,19	-	546.127,19
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	1.157.230,62	-	1.157.230,62
Inversiones Go Spain Levante, S.L	(38.326,66)	-	(38.326,66)
Go Spain River, S.L	(294.025,35)	-	(294.025,35)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	217.170,91	-	217.170,91
GO Powder S.L.	(101.964,77)	-	(101.964,77)
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	52.084,05	-	52.084,05
Inversiones GO Love S.L.	(49.849,62)	-	(49.849,62)
	1.927.061,29	(565.060,94)	1.362.000,35

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio 2017:

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	(257.898,29)	109.031,23	(148.867,06)
Greenoak Propco Garden S.L.	136.058,75	-	136.058,75
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	1.052.414,87	-	1.052.414,87
Go Spain River, S.L	(90.163,75)	-	(90.163,75)
Go Spain Coslada, S.L	(17.394,32)	-	(17.394,32)
	823.017,26	109.031,23	932.048,49

11. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	28.252.346,46	7.480.198,00
Deudas con entidades de crédito	44.449.652,25	40.320.733,85
Fianzas	1.932.692,94	1.108.819,23
Total	74.634.691,65	48.909.751,08
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	692.867,05	230.991,13
Deudas con entidades de crédito	40.909.486,62	15.714.596,03
Fianzas	445.762,13	271.171,47
Otros pasivos financieros	64.846,62	12.637,27
Acreedores varios	2.186.237,23	1.090.378,14
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	212.403,40	321.697,58
Total	44.511.603,05	17.641.471,62
Total débitos y partidas a pagar	119.146.294,70	66.551.222,70

11.1 Fianzas

Las garantías y depósitos recibidos se corresponden con las fianzas recibidas de los edificios a que se refiere la nota 5 de esta memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

11.2 Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito comprende los siguientes préstamos:

- Préstamo hipotecario por importe de 16.000.000,00 euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 26.308.829,58 euros (26.797.200,14 euros al 31 de diciembre de 2017).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. Al cierre del ejercicio El Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.012.500 euros (325.000,00 euros al 31 de diciembre de 2017). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.679.802,79 euros (15.266.157,35 euros al 31 de diciembre de 2017). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 6 meses más el 2,25%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 22 de septiembre de 2017, que será un interés fijo de 2,25%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 22 de marzo de 2022.

Los intereses se pagan semestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 445.965,75 euros (357.987,73 euros en el ejercicio 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 91.798,44 (96.009,38 euros al 31 de diciembre de 2017) de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 55/45. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los Administradores de la Sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2018 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la misma cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dependiente no cumplía el ratio de apalancamiento, y por este motivo el préstamo se clasificó al corto plazo a fecha de cierre del ejercicio 2017. La Sociedad dependiente solicitó un waiver en enero de 2018 al banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento de dicho ratio. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho waiver y, por tanto, a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 la Sociedad dependiente cumplía con los ratios y procedió a reclasificar el préstamo al largo plazo. Asimismo, se modificó dicho ratio quedando fijado en 60/40 (anteriormente 55/45). Además, se incluyeron los préstamos concedidos por sociedades del grupo a la Sociedad dependiente en la definición de fondos propios (anteriormente no se incluían los préstamos concedidos por empresas del grupo).

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga a El Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 353.734,86 euros (275.805,14 euros al 31 de diciembre de 2017).
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 25.296,26 euros (5.188,66 euros al 31 de diciembre de 2017).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 531.344,45 (501.343,75 euros al 31 de diciembre de 2017).

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El Grupo, aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 22 de marzo de 2017 procedió a contratar con Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	22/03/2017	22/03/2020	1,25	11.240.625,00	24,50	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 22 de marzo de 2022, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

- Préstamo hipotecario por importe de 25.000.000,00 euros concedido el 31 de marzo de 2017 por el Banco Natixis S.A., sucursal en España. Con fecha 26 de julio de 2017 dicho préstamo hipotecario fue novado para aumentar el importe del mismo en 16.600.000 euros, es decir que desde 26 de julio de 2017 el importe del préstamo hipotecario asciende a 41.600.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 70.879.358,58 euros (71.420.801,37 euros al 31 de diciembre de 2017).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2017. Al cierre del ejercicio El Grupo ha amortizado cuotas por importe de 997.093,75 euros (270.187,50 euros al 31 de diciembre de 2017). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 39.695.740,72 euros (40.673.163,15 euros al 31 de diciembre de 2017). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,30%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 30 de septiembre de 2019 ampliable a 30 de agosto de 2020.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.764.461,32 euros (844.356,19 euros durante el ejercicio 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no tiene intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio HICR (*Historical Interest Cover Ratio*) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.
- Un Ratio de PICR (*Projected Interest Cover Ratio*) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 220%.

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los administradores al cierre del ejercicio 2018 y 2017 el Grupo cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo con fecha 31 de marzo de 2017 y 26 de julio de 2017 procedió a contratar con Natixis un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	03/04/2017	30/09/2019	1,5	24.375.000,00	1,98	31/12/2018
CAP	Venta	26/07/2017	30/09/2019	1,5	16.227.906,25	1,32	31/12/2018

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre los inmuebles, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 30 de septiembre de 2019, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas. Asimismo, existe un derecho de extensión automática del préstamo por un año por parte de la Sociedad Dependiente, realizando la correspondiente comunicación a la entidad financiera anterior a los 60 días del vencimiento del préstamo.

- Préstamo hipotecario por importe de 12.500.000,00 euros concedido el 18 de julio de 2018 por el Banco Sabadell S.A., La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 18 de julio de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 12.000.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligada a destinar el importe restante de 500.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 18 de julio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a cierre del ejercicio 2018 ascienden a 19.266.931,14 euros

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 18 de octubre de 2018. Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 90.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 11.645.712,46 euros, de los cuales, 11.344.697,65 euros tienen vencimiento a largo plazo, y 301.014,81 euros a corto plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 18 de octubre de 2018, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 18 de julio de 2023.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 138.908,33 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 48.963,33 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 61%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 63/37. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2018 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga a El Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 442.301,90 euros.
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 18 de julio de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 149.999,39 euros

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 18 de julio de 2018 procedió a contratar con Banco Sabadell, S.A. un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	18/07/2018	18/10/2021	2,0000	9.829.688,00	729,51	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 18 de julio de 2023, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

- Préstamo hipotecario por importe de 19.880.000,00 euros concedido el 20 de diciembre de 2018 por la entidad financiera Banco Santander, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 20 de noviembre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 14.880.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligado a destinar el importe restante de 5.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 20 de junio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 20 de marzo de 2019. El Grupo amortizará la totalidad del principal del préstamo dispuesto mediante el pago de una única cuota de amortización al vencimiento del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.491.964,65 euros a largo plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 1,73%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 20 de marzo de 2019, que será un interés fijo de 1,73%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 20 de diciembre de 2023.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 11.005,85 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 8.580,80 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 65%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

El primer periodo de calculo de los ratios descritos más arriba, comenzará el 1 de enero de 2019 y terminará el 31 de diciembre de 2019. A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2018 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga a el Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.948.582,05 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se deposite el excedente de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento durante el plazo de vigencia del mismo una vez descontados los pagos realizados en relación a los gastos del Grupo. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 tiene saldo cero.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Go Powder, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 20 de diciembre de 2018 procedió a contratar con Banco Santander, S.A. un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	20/12/2018	20/12/2021	1,0000	14.880.000,00	8.345,35	31/12/2018

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 20 de diciembre de 2023, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

- El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 8.000.000,00 euros concedido el 24 de octubre de 2018 por la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 24 de octubre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 5.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligada a destinar el importe restante de 3.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 24 de octubre de 2019; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible.

Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 24 de enero de 2019. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 4.677.409,01 euros, de los cuales, 4.596.840,61 euros tienen vencimiento a largo plazo, y 80.568,40 euros a corto plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 18 de octubre de 2018, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 24 de octubre de 2023.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 32.257,85 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contabilizados 19.166,67 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<u>2018 (días)</u>	<u>2017 (días)</u>
Periodo medio de pago a proveedores	45,11	55,44
Ratio de operaciones pagadas	48,55	56,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	28,35	48,91

	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	4.676.612,62	1.936.428,34
Total pagos pendientes	960.150,71	429.178,15

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos		
H.P. deudora por IVA	1.657.946,87	-
Total activos	<u>1.657.946,87</u>	<u>-</u>
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	199.502,59	318.504,21
H.P. acreedora por retenciones	12.900,81	3.193,37
Total pasivos	<u>212.403,40</u>	<u>321.697,58</u>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

12.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la es la siguiente:

	Euros		
	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			1.927.061,29
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			1.927.061,29
Ajustes de consolidación			(565.060,94)
Diferencias permanentes	2.141,99	(20.055,62)	(17.913,63)
Diferencias temporales	733.537,97	-	733.537,97
Base imponible consolidada			2.077.624,69

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 565.060,94 euros.

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo.

De acuerdo al Real Decreto 12/2012 y el Real Decreto 20/2012, se modifica el artículo 20 de la LIS, con aplicación a partir del 2º pago fraccionado del 2012. De este modo, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en los 18 años siguientes al momento de su generación bajo el régimen general.

Las diferencias temporales corresponden a los gastos financieros no deducibles fiscalmente.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Al cierre del ejercicio 2018 las Sociedades del grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2018. Los administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

12.4 Otra información

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad dominante y sus filiales detalladas en la nota 3.8 están acogidas al régimen especial SOCIMI.

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2018 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades individuales acogidas al régimen Socimi que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, a pesar que durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentra detallada en la Nota 1.2 de esta memoria consolidada.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos	7.915.013,79	4.620.039,91
Ingresos por refacturación de gastos	1.536.519,63	1.029.628,66
Total	9.451.533,42	5.649.668,57

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas, plazas de garaje y naves industriales descritos en la nota 5 de esta memoria consolidada.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

14.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	829.759,78	599.046,11
Servicios de profesionales independientes	1.182.732,05	619.372,99
Primas de seguros	135.977,49	85.320,87
Servicios bancarios y similares	23.218,36	8.081,04
Suministros	281.775,26	249.811,58
Otros servicios	241.909,10	168.918,25
Otros tributos	451.952,24	371.663,17
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	93.421,72	-
Total otros gastos de explotación	3.240.746,00	2.102.214,01

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2018, sin considerar el IVA han ascendido a 82.042,32 euros (35.562,50 euros durante 2017). Los honorarios por otros servicios de verificación han ascendido a 5.491,40 euros (0 euros en 2017).

Asimismo, se han devengado 18.000,00 euros de honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

14.3 Resultado financiero

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminada el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Gastos financieros		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	2.482.299,10	1.202.343,92
Otros gastos con entidades de crédito	26.000,00	58.814,33
Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados	40.175,34	57.054,00
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	500.727,38	230.991,13
Total gastos financieros	3.049.201,82	1.549.203,38

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2018 y 2017 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	2018	2017
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	692.867,05	230.991,13
TOTAL	692.867,05	230.991,13
	2018	2017
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	28.252.346,46	7.480.198,00
TOTAL	28.252.346,46	7.480.198,00
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	28.945.213,51	7.711.189,13

A 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el grupo registra varios préstamos frente a su Accionista Único (GreenOak Europe II Investment, S.á.r.l.) por importe total de 28.945.213,51 euros (7.711.189,13 euros a 31 de diciembre 2017). Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 339.136,15 euros.
2. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 50.034,72 euros.
3. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses a fecha de cierre ascendían a 154.689,06 euros.
4. Préstamo concedido a Go Powder, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 la Sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 58.851,65 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

5. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la Sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 48.005,47 euros.
6. Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 grupo por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago a cierre del presente ejercicio ascienden a 21.450,00 euros.
7. La Sociedad particida, Go Spain River, S.L.U. mantiene una deuda por importe 20.700 euros.

15.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 386.985,94 euros (268.341,85 euros durante 2017) en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2017

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los administradores de la Sociedad dominante no poseen ninguna participación directa o indirecta, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma González Hernández e Isabel Gomez Diez, han notificado que poseen cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo dichas administradoras unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

16. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

17. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

EJERCICIO 2018

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	5.345.768,78	2.569.245,01	-	7.915.013,79
Otros ingresos de explotación.	280.534,58	1.255.985,05	-	1.536.519,63
Otros gastos de explotación.	(1.165.310,76)	(1.677.937,59)	(397.497,65)	(3.240.746,00)
Amortización del inmovilizado.	(1.098.381,85)	(701.203,40)	-	(1.799.585,25)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.362.610,75	1.446.089,07	(397.497,65)	4.411.202,17
Gastos financieros.	(2.152.240,38)	(745.636,10)	(111.150,00)	(3.009.026,48)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(1.055,70)	(39.119,64)	-	(40.175,34)
RESULTADO FINANCIERO	(2.153.296,08)	(784.755,74)	(111.150,00)	(3.049.201,82)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	1.209.314,67	661.333,33	(508.647,65)	1.362.000,35
TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO	85.568.044,77	84.207.983,12	9.316.686,12	179.092.714,01
TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO	55.493.451,29	57.534.807,49	6.118.035,92	119.146.294,7

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

EJERCICIO 2017

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.187.987,01	1.432.052,90	-	4.620.039,91
Otros ingresos de explotación.	378.544,49	651.084,17	-	1.029.628,66
Otros gastos de explotación.	(848.940,28)	(1.055.662,93)	(197.610,80)	(2.102.214,01)
Amortización del inmovilizado.	(633.572,57)	(432.630,12)	-	(1.066.202,69)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.084.018,65	594.844,02	(197.610,80)	2.481.251,87
Gastos financieros.	(1.005.562,78)	(427.772,27)	(58.814,33)	(1.492.149,38)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(26.041,00)	(31.013,00)	-	(57.054,00)
RESULTADO FINANCIERO	(1.031.603,78)	(458.785,27)	(58.814,33)	(1.549.203,38)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	1.052.414,87	136.058,75	(256.425,13)	932.048,49
ACTIVOS DEL SEGMENTO	73.507.621,32	28.163.143,95	722.856,50	102.393.621,77
PASIVOS DEL SEGMENTO	47.662.983,03	18.787.015,47	101.224,20	66.551.222,70

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de enero de 2019 el Grupo realizó una amortización parcial del principal del préstamo con la empresa del grupo GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., concedido a Go Powder, S.L.U., descrito en la Nota 15 de esta memoria abreviada por importe de 10.000.000,00 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2019, el Accionista Único decidió realizar una aportación a fondos propios de 4.915.000 euros en su Participada a GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., y procedió a su devolución el día 1 de marzo de 2019.

El Grupo aportó en su Participada Inversiones Go Spain Levante, S.L. (Sociedad Unipersonal) una ampliación de capital, con fecha 11 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702,00 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316,00 euros.

Con fecha 12 de marzo de 2019 la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. ha adquirido dos inmuebles tipo nave industrial por importe total de 13.900.000,00 euros. Las naves se encuentran ubicadas una en el término municipal de Borriol (Castellón de la Plana) y la otra en Riba-Roja de Turia (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad.

En esta misma fecha, la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. por importe de 8.571.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 12 de junio de 2019, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 12 de marzo de 2024.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Descripción	Ejercicio 2018
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.	N/A
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%	Distribución de prima de emisión por importe de 1.683.000 euros.
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%	N/A
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%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	18/07/2018
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	29/11/2018
	Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona)	19/07/2018
	Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia)	19/07/2018
	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	29/11/2018
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	22/03/2017
	Tres Naves industriales, Quer (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Valdemoro (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Daganzo (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Quer (Madrid)	26/07/2017
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.	N/A	
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	19.266.631,14
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	24.518.163,82
	Nave Industriales en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona) y Riba-Roja de Turia (Valencia)	10.818.276,18
	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	7.310.600,38
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	26.308.829,58
	Tres Naves industriales en Daganzo, Valdemoro y Quer (Madrid)	70.879.358,58
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Evolución de los negocios.

El Grupo opera en el entorno económico real estate, inmobiliario tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas representen, en conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Los objetivos del Grupo son:

- I. Generación de valor añadido, así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España.
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

Gestión de pago de proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2018 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	45,11
Ratio de operaciones pagadas	48,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	28,35
	Importe
	(euros)
Total pagos realizados	4.676.612,62
Total pagos pendientes	<u>960.150,71</u>

El grupo cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes.

Estructura de la propiedad de la sociedad dominante:

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad Dominante es GreenOak Partners LLC con domicilio en California (Estados Unidos).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Situación del Grupo

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado un beneficio de explotación por importe de 4,41 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 3,009 millones de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha registrado un beneficio después de impuestos de 1.362 miles de euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 159,20 millones de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas y naves industriales.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación del Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 59,95 millones de euros y préstamos con el Accionista Único de 28,95 millones de euros) y deuda externa de 95,36 millones de euros.

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

Adquisición de acciones propias.

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2018, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

Uso de instrumentos financieros.

La gestión del riesgo financiero se ha descrito en la Nota 4 de la Memoria consolidada, así como la gestión de riesgo.

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales de 308.159,75 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

El Grupo no tiene personal.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
Total	1	2

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Todas las transacciones intragrupo están descritas y definidas en la Nota 15 de la memoria consolidada.

Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 24 de enero de 2019 el Grupo realizó una amortización parcial del principal del préstamo con la empresa del grupo GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., concedido a Go Powder, S.L.U., descrito en la Nota 15 de esta memoria abreviada por importe de 10.000.000,00 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2019, el Accionista Único decidió realizar una aportación a fondos propios de 4.915.000 euros en su Participada a GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., y procedió a su devolución el día 1 de marzo de 2019.

El Grupo aportó en su Participada Inversiones Go Spain Levante, S.L. (Sociedad Unipersonal) una ampliación de capital, con fecha 11 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702,00 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316,00 euros.

Con fecha 12 de marzo de 2019 la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. ha adquirido dos inmuebles tipo nave industrial por importe total de 13.900.000,00 euros. Las naves se encuentran ubicadas una en el término municipal de Borriol (Castellón de la Plana) y la otra en Riba-Roja de Turia (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad.

En esta misma fecha, la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. por importe de 8.571.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

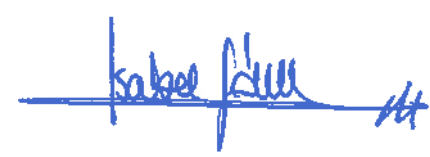
- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 12 de junio de 2019, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 12 de marzo de 2024.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 28 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.


D. Ian Ford
Presidente


Dña. Isabel Gómez Díaz
Secretaría


Dña. Paloma González Hernández
Vicesecretaría

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	7
METODOLOGÍA	8
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	9
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	14
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	17
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	19
INFORME DE VALORACIÓN	20

ANEXOS

A. ANEXOS	23
------------------	-----------

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO



CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 28 de mayo de 2019 firmada entre GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (la “Sociedad” o el “Cliente”) y CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2018 de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes (el “Grupo”).

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018 facilitados por el Grupo, sobre los que PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (PWC) ha realizado la auditoria con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios del Grupo se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2018 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 31 de mayo de 2019, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

Para la presente valoración se han realizado visitas internas a los distintos activos. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionadas presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ, se han adoptado las superficies teniendo en cuenta como fuentes de información los paneles de arrendamiento y los contratos de arrendamiento. No obstante, hemos realizado una revisión de la información aportada, contrastándola con fuentes públicas (Registro de la Propiedad y/o Catastro), concluyendo que en aquellos casos en los que ha habido alguna discordancia de superficies entre las distintas fuentes, ésta ha sido de carácter menor, sin impacto significativo en la valoración.

A efectos de valoración hemos asumido la información proporcionada por el Cliente en lo relativo a ampliaciones y/o reformas previstas, así como las consecuentes modificaciones en las condiciones de arrendamiento de dichos activos.



El cliente nos ha proporcionado licencias de primera ocupación y/o de actividad para los activos que se encuentran actualmente operativos. Hemos revisado dichas licencias para los activos incluidos en las sociedades GreenOak Propco Garden, S.L.U., Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U., IV GO Spain Wolf, S.L., IV GO Spain Alba, S.L. y GO Powder, S.L.

Dado que el Grupo contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2018:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Inversiones Inmobiliarios	159.101.860	195.210.000	36.108.140

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento y la exit yield que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	159.101.860	186.952.788	27.850.928
Rango Central	159.101.860	195.210.000	36.108.140
Rango Alto	159.101.860	203.742.216	44.640.356

Todos los activos inmobiliarios han sido adquiridos por el Grupo dentro del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Por otro lado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2018 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar:

- o El importe de otros activos financieros, el cual recoge el saldo con clientes derivados de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Otros activos financieros	-709.986	-709.986	-709.986

- o El importe de los gastos de formalización de la deuda que figuran neteando el importe del principal debido de los préstamos:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Ajuste Gastos de formalización de deuda	-2.189.777	-2.189.777	-2.189.777

- o Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 600.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Costes de estructura	-6.650.000	-6.967.000	-7.318.000

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2018, siendo su punto central **un valor de 86.188.000 euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Equity	59.946.419	59.946.419	59.946.419
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	186.952.788	195.210.000	203.742.216
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	-159.101.860	-159.101.860	-159.101.860
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	27.850.928	36.108.140	44.640.356
Valor Neto Ajustado	87.797.347	96.054.559	104.586.775
- Otros activos financieros	-709.986	-709.986	-709.986
- Gastos de formalización de deuda	-2.189.777	-2.189.777	-2.189.777
- Costes de estructura	-7.318.000	-6.967.000	-6.650.000
Valor del Equity	77.579.584	86.187.796	95.037.012
Valor del Equity Redondeado	77.580.000	86.188.000	95.037.000

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018 facilitados por la Sociedad, sobre los que PWC ha realizado una auditoría con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación del Grupo, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración del Grupo es el 31 de diciembre de 2018.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2018 sometidos a auditoría con opinión favorable emitida por PWC.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios del Grupo.
- Comentarios con la Dirección del Grupo, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Hemos analizado las siguientes actas de 2018 de la Sociedad:

	Fecha
Acta de los acuerdos del Consejo de Administración	17/01/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	08/03/2018
Acta reunión del Consejo de Administración	08/03/2018
Acta acuerdos del Consejo de Administración	28/03/2018
Acta acuerdos del Consejo de Administración	17/05/2018
Acta reunión del Consejo de Administración	23/05/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	25/05/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	29/05/2018
Acta reunión del Consejo de Administración	04/07/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	06/07/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	18/07/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	19/07/2018
Acta de los acuerdos del Consejo de Administración	19/09/2018
Acta reunión del Consejo de Administración	18/10/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	27/11/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	29/11/2018
Acta reunión del Consejo de Administración	11/12/2018
Acta de las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad	19/12/2018

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMI en los términos establecidos en el artículo 8 de la citada ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades 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 aquellas 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.
- 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 (la "Ley de SOCIMI").
- 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, o la norma que la sustituya en el futuro.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

El capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 se compone de 6.083.304 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

Las sociedades dependientes del Grupo a 31/12/2018 son las siguientes:

Sociedad	Actividad de la Sociedad	Participación directa	Fecha solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en régimen SOCIMI
GreenOak Propco Garden, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	25-Sep-17	1-Jan-17
Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	25-Sep-17	1-Jan-17
GO Spain River, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	25-Sep-17	1-Jan-17
Inversiones GO Spain Alba, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	100%	27-Sep-18	1-Jan-18
GO Powder, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	100%	27-Sep-18	1-Jan-18
Inversiones GO Spain Levante, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	100%	27-Sep-18	1-Jan-18
Inversiones GO Spain Wolf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	100%	27-Sep-18	23-Mar-18
Inversiones GO Love, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	100%	27-Sep-18	24-May-18

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad 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.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.

- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2018.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, se ha partido del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2018 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2018 sometidos a auditoría por PWC y con opinión favorable.

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad dependiente GO Spain River, S.L.U. tiene recogido en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" un importe de 100 miles de euros correspondientes a una promesa de compra de una nave en Alcalá de Henares. A fecha de este informe la nave todavía no se ha adquirido por lo que no se ha considerado en la valoración societaria la potencial plusvalía generada por la diferencia existente entre el valor de mercado y el coste de adquisición (la plusvalía es de aproximadamente 4,3 millones de euros).

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que el Grupo tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios del Grupo.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	159.101.860	186.952.788	27.850.928
Rango Central	159.101.860	195.210.000	36.108.140
Rango Alto	159.101.860	203.742.216	44.640.356

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 600.000 euros al año.

4. Hechos posteriores

- a) Con fecha 24 de enero de 2019 el Grupo realizó una amortización parcial del préstamo con la empresa GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., concedido a Go Powder, S.L.U., por un importe de 10.000.000 euros.
- b) Con fecha 28 de febrero de 2019, el Accionista Único decidió realizar una aportación a fondos propios de 4.915.000 euros en su Participada Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., y procedió a su devolución el día 1 de marzo de 2019.
- c) El Grupo aportó en su Participada Inversiones Go Spain Levante, S.L una ampliación de capital, con fecha 11 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316 euros.
- d) Con fecha 12 de marzo de 2019 la Sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. ha adquirido dos inmuebles tipo nave industrial por un importe total de 13.900.000 euros (más unos costes de adquisición de 374,5 miles de euros). Las naves se encuentran en Borriol (Castellón de la Plana) y Riba-Roja de Turia (Valencia). Ambas naves se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupadas por la Sociedad. El valor de mercado estimado para ambas naves a 30 de abril de 2019 asciende a 16.100.000 euros.

En la misma fecha de adquisición, la sociedad participada Inversiones Go Spain Levante, S.L.U firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. por importe de 8.571.000 euros. Las condiciones más relevantes son las siguientes:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 12 de junio de 2019, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 12 de marzo de 2024.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2018 (ver Anexo), sometidos a auditoría por PWC.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2018).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de diciembre de 2018 el valor razonable de los activos inmobiliarios en propiedad, coincidente con su valor de mercado, asciende a 195.210.000 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 se encuentra registrado bajo el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 159.101.860 euros.

Datos a 31/08/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	159.101.860	195.210.000	36.108.140

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento y la exit yield que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía
Rango Bajo	159.101.860	186.952.788	27.850.928
Rango Central	159.101.860	195.210.000	36.108.140
Rango Alto	159.101.860	203.742.216	44.640.356

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación del Grupo a 31 de diciembre de 2018 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial:
 - El importe de “Otros activos financieros”, el cual recoge el saldo con clientes derivados de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Otros activos financieros	-709.986	-709.986	-709.986

- o El importe de los gastos de formalización de la deuda que figuran neteando el importe del principal debido de los préstamos:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Ajuste Gastos de formalización de deuda	-2.189.777	-2.189.777	-2.189.777

- o Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 600.000 euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Datos a 31/12/2018 (Euros)	Rango alto	Rango medio	Rango bajo
Costes de estructura	-6.650.000	-6.967.000	-7.318.000

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados del Grupo neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados del Grupo sometidos a auditoría a 31 de diciembre de 2018, el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2018 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Equity	59.946.419	59.946.419	59.946.419
Valor de Mercado de los Activos Inmobiliarios	186.952.788	195.210.000	203.742.216
Valor Neto Contable de los Activos Inmobiliarios	-159.101.860	-159.101.860	-159.101.860
+ Plusvalías de los Activos Inmobiliarios	27.850.928	36.108.140	44.640.356
Valor Neto Ajustado	87.797.347	96.054.559	104.586.775
- Otros activos financieros	-709.986	-709.986	-709.986
- Gastos de formalización de deuda	-2.189.777	-2.189.777	-2.189.777
- Costes de estructura	-7.318.000	-6.967.000	-6.650.000
Valor del Equity	77.579.584	86.187.796	95.037.012
Valor del Equity Redondeado	77.580.000	86.188.000	95.037.000

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor del Grupo a 31 de diciembre de 2018, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2018, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	31 de mayo de 2019.
Destinatario	Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2018 de GreenOak Spain Holdings SOCIMI II, S.A y sociedades dependientes.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2018 del Grupo según propuesta de 28 de mayo de 2019.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2018.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	86.188.000 € (OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Euros)	Valoración a 31/12/2018
Rango Bajo	77.580.000
Rango Central	86.188.000
Rango Alto	95.037.000

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA19-0318



Daniel Zubillaga, MRICS

Director Nacional

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

A

ANEXOS

BALANCES DE SITUACIÓN DEL GRUPO A 31/12/2018 Y 31/12/2017

(Euros)

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017
Activo No Corriente	161.155.088	99.272.325
I. Inversiones inmobiliarias.	159.202.018	98.218.002
II. Inversiones financieras a largo plazo.	1.953.070	1.054.324
Activo Corriente	17.937.626	3.121.296
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.950.919	630.212
II. Inversiones financieras a corto plazo.	307.264	243.165
III. Periodificaciones.	83.306	111.460
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	14.596.137	2.136.459
TOTAL ACTIVO	179.092.714	102.393.622

PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
Patrimonio Neto	59.946.419	35.842.399
Fondos propios	59.946.419	35.842.399
I. Capital.	6.083.304	3.744.318
II. Prima de emisión.	50.526.739	31.158.865
III. Reservas.	-27.854	-18.482
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	1.145.081	-18.398
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.	-263.851	-5.953
VI. Otras aportaciones de socios.	1.121.000	50.000
VII. Resultado del ejercicio.	1.362.000	932.048
B) Pasivo No Corriente	74.634.692	48.909.751
I. Deudas a largo plazo.	46.382.345	41.429.553
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	28.252.346	7.480.198
C) Pasivo Corriente	44.511.603	17.641.472
I. Deudas a corto plazo.	41.355.249	15.985.768
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	692.867	230.991
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	2.463.487	1.424.713
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	179.092.714	102.393.622

INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

La valoración de activos ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. según informes de fecha 31 de mayo de 2019 referidas a las valoraciones a 31 de diciembre de 2018 y 30 de abril de 2019.

Resumen Ejecutivo

Cartera de propiedades que incluye 11 activos, que se distribuyen de la siguiente forma:

- 1 complejo de oficinas ubicado en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)
- 5 naves logísticas con distintas ubicaciones en Madrid y Guadalajara
- 1 nave logística ubicada en Sant Esteve (Barcelona)
- 1 nave logística en Riba-roja (Valencia)
- 2 edificios de oficinas ubicados en Madrid
- 1 suelo industrial/logístico ubicado en Amorebieta (Vizcaya).

Valor de Mercado

195.210.000 €

(Ciento Noventa y Cinco millones Doscientos Diez mil euros)

IVA excluido

VALOR DEL ACTIVO

SBA (m²)	Grado de Ocupación	Renta Bruta Anualizada (€)	Valor de Mercado (€)	Valor €/m²
240.809	96,96%*	8.970.958 €	162.780.000 €	849,18*

*excluyendo el suelo de Amorebieta

RENTABILIDAD

Uso	SBA / Edificabilidad (M2)	% Ocupación	Valor de Mercado	GIY (Renta Bruta/Valor Bruto)	NIY (Renta Neta/Valor Bruto)	RY (Renta de Mercado Bruta/Valor Bruto)
Oficinas	33,662	90.18%	78,410,000	5.05%	4.79%	6.45%
Logístico	187,706	98.18%	109,570,000	4.84%	4.58%	6.49%
Suelo	19,442	n.a.	7,230,000	n.a.	n.a.	n.a.
Total			195,210,000	4.93%*	4.67%*	6.47%*

*excluyendo el suelo de Amorebieta

Ref. CBRE	Sociedad	Ubicación	Tipología	SBA (M2)	% Ocupación	Valor de Mercado Neto
1	GreenOak Propco Garden, S.L.U.	Sant Cugat del Vallès	Offices	19,844	87%	33,090,000 €
2	Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Quer	Wholesale Warehouses	67,440	100%	38,100,000 €
3	Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Quer	Wholesale Warehouses	22,160	100%	12,450,000 €
4	Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Quer	Wholesale Warehouses	51,777	100%	31,720,000 €
5	Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Daganzo de Arriba	Wholesale Warehouses	24,731	86%	11,600,000 €
6	Inversiones GO Spain Quattro, S.L.U.	Valdemoro	Wholesale Warehouses	7,805	100%	4,600,000 €
7	IV GO Spain Wolf, S.L.	Sant Esteve	Wholesale Warehouses	9,506	100%	7,450,000 €
8	IV GO Spain Wolf, S.L.	Riba-roja	Wholesale Warehouses	4,286	100%	3,650,000 €
9	IV GO Spain Alba, S.L.	Madrid	Offices	9,804	92%	20,120,000 €
10	GO Love, S.L.	Amorebieta	Land	19,442	100%	7,230,000 €
11	GO Powder, S.L.	Madrid	Offices	4,013	100%	25,200,000 €
Valor de Mercado Total 31/12/2018						195,210,000 €

Resumen Ejecutivo

Cartera de propiedades que incluye 2 activos, que se distribuyen de la siguiente forma:

- 2 nave logística en la Comunidad Valenciana (Valencia y Castellón)

Valor de Mercado

16.100.000 €

(Dieciséis millones Cien mil euros)

IVA excluido

VALOR DEL ACTIVO

SBA (m²)	Grado de Ocupación	Renta Bruta Anualizada (€)	Valor de Mercado (€)	Valor €/m²
28.650	100%	1.175.104	16.100.100	561,95

RENTABILIDAD

Uso	SBA / Edificabilidad (M2)	% Ocupación	Valor de Mercado	GIY (Renta Bruta/Valor Bruto)	NIY (Renta Neta/Valor Bruto)	RY (Renta de Mercado Bruta/Valor Bruto)
Industrial	28.650	100%	16.100.000 €	7,08%	6,71%	7,75%

Ref. CBRE	Sociedad	Ubicación	Tipología	SBA (M2)	% Ocupación	Valor de Mercado Neto
1	IV GO Spain Levante, S.L.	Riba-roja	Logístico	13.967	100%	8.850.000 €
2	IV GO Spain Levante, S.L.	Borriol	Logístico	14.683	100%	7.250.000 €
Valor de Mercado Total 30/04/2019						16.100.000 €

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Vallsolana Business Park
Dirección	Garden - Camí de Can Camps, 17-19
Sociedad	GreenOak PropCo Garden S.L.

Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m²)	19,844
Plazas de Aparcamiento	248 UD, 153 Ext, 8 Moto
Número de Plantas (S/R)	2

Calificación Global

2-Muy Buena

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

2-Muy Buena

Calidades

2-Muy Buena

Descripción

El complejo de oficinas de Vallsolana, tiene una superficie total de 19.844 m2, y se encuentra ubicado en Sant Cugat del Valles, cerca de otro complejo de oficinas, junto a la autopista AP-7. Es un producto atractivo en términos de espacios de oficinas, y se distribuye en planta baja, primera, segunda y una zona ajardinada. Su estructura permite un espacio abierto y diáfano con abundantes cantidades de luz natural. Además de disponer de espacios para aparcamiento en el sótano así como en el exterior. El área total alquilable es de 19,844 m2, y la tasa de ocupación a la fecha de valoración es de un 87.50%. El activo se encuentra ocupado por varios inquilinos, entre los cuales se encuentra Everis, Win Systems, Valeo, Eurofragance, Adidas, Magnus y Leyton.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	17,364	301	87.50%	€ 2,040,648	€ 9.79	€ 2,055,144	€ 9.86	86.16%
Vacíos	2,481	108	12.50%	-	-	€ 330,128	€ 11.09	13.84%
Totales	19,844	409	100.00%	€ 2,040,648	€ 8.57	€ 2,385,272	-	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	5.60	Asumido	5.60
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

Buenas calidades de construcción
Localización y acceso independientes

Desventajas

Localización secundaria dentro del mercado de oficinas de Barcelona
Elevado porcentaje de superficie bajo rasante

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime CBD	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	↔
Good Secondary	5.50%	5.50%	5.50%	5.25%	5.25%	↘
Prime Major Provincial	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
	2T 2018	Periferia	Carrer de Vic 15, Sant Cugat	3,472	4.20	1,210	Edificio de oficinas situado en Sant Cugat en una zona secundaria, no consolidada todavia para oficinas. El activo tiene una superficie total de 3,472m² distribuido sobre planta baja y tres alturas.
	3T 2017	Periferia	P.E. Can Ametller	28,500	46.00	1,614	Transacción real del Can Ametller business park situado en Sant Cugat. Consiste en un complejo de cuatro edificios de oficinas de aproximadamente 7,000m² cada uno. Se consiguió un precio de 1,614€/m2. Tiene una localización periferica como el activo objeto de valoración.
	4T 2018	Periferia	Nestle HQ	26,571	87.00	3,274	Meridia Capital, quien compró el activo en Febrero de 2016, ha cerrado la venta de la sede de Nestle al fondo IGIS Asset Management por 87 millones de euros.

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas en España cerró el año con una cifra de inversión de 4.633 millones de euros, incluyendo operaciones corporativas como la adquisición de Axiare por parte de Colonial o la de Hispania por Blackstone, lo que supone un incremento de 119% respecto al año anterior. Excluyendo estas operaciones, la inversión ascendió a 2.541 millones de euros, un 20% más que en 2017.

En Barcelona la falta de espacios disponibles de calidad para su ocupación inmediata ha dado lugar al aumento de los pre-alquileres, suponiendo un 21% de la contratación total durante el 2018. En total, el año pasado se entregaron 167.000 m² de oficinas, de los cuales 108.000 m² fueron de nueva construcción. Actualmente hay en el pipeline un total de 467.000 m² de los que ya hay en construcción 170.000 m². El 22@-FM es claramente el mercado más activo, con muchas transacciones de suelo en los últimos dos años y 344.000 m² en el pipeline. Dado que esta falta de espacios disponibles de calidad sigue siendo evidente en el mercado barcelonés, es de esperar que esta tendencia se mantenga a lo largo del 2019.

Las rentabilidades teóricas prime continúan en mínimos históricos en el CBD, situándose en torno al 3,75%, pero con algo de margen aún para que éstas se contraigan en otros submercados. El 2018 cierra con rentabilidades por debajo del 5% en el CS, mientras el resto de áreas consolidadas están en 5,25%.

Consideramos que el valor de repercusión del activo objeto de valoración (1.667€/m²) está en línea con los comparables incluidos, sobre todo los dos primeros, situados también en Sant Cugat, aunque el primero se encuentra en una zona más periférica y por tanto tiene una menor repercusión. Respecto al tercer comparable, se encuentra en Esplugues de Llobregat, mejor situado, con muy buenas calidades, y por tanto tiene un valor más alto.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
	4T 2018	Mapfre Cubs	Cami de Can Fatjó dels Urons	719	94,908 €	11.00 €	Durante el 4T 2018 se alquilaron 719m² en este complejo de oficinas por una renta de 11,00€/m²/mes por una empresa del sector tecnológico. Situado muy cerca del activo.
	3T 2018	Can Ametller - Ed 1	Passatge de Can Ametller	481	69,250 €	12.00 €	Durante el 3T 2018 se alquilaron 481m² en este complejo de oficinas por una renta de 12,00€/m²/mes por una empresa del sector tecnológico. Mejor ubicación.
	3T 2018	Catalana Parc	C/Jesus Serra Santamans	1,100	132,000 €	10.00 €	Durante el 3T 2018 se alquilaron 510m² en este complejo de oficinas por una renta de 10,00€/m²/mes por una empresa del sector financiero. Situado muy cerca del activo.

Conclusiones Mercado de Alquiler

A lo largo del 2018 los buenos niveles de demanda en conjunción con la escasez de espacios de calidad siguieron impulsando las rentas al alza. La renta prime en Barcelona llegó hasta los 25,50 €/m²/mes, un incremento del 8,5% en el mismo periodo. Este aumento en las rentas durante el 2018 se extendió a casi todas las zonas de ambos mercados. Desde que Madrid y Barcelona registraran el mínimo durante el anterior ciclo en 2013, la renta prime en ambas ciudades ha crecido un 38% y un 46% respectivamente.

Si la contratación se mantiene en los niveles previstos, la escasez de oferta de calidad en las zonas más demandadas seguirá presionando al alza las rentas, especialmente en los edificios Grado A, ya que los nuevos proyectos no suponen riesgo de sobre oferta. En Barcelona, más avanzada que Madrid en el ciclo de rentas, se espera un crecimiento más moderado en la renta prime, situándose ésta a finales de año alrededor de los 26,50 €/m²/mes. A diferencia de Madrid, es muy probable que la renta prime aumente en otros submercados al mismo ritmo que en el CBD. Este sería el caso del 22@-FM, donde la calidad de los nuevos edificios en construcción permite un aumento en las rentas en tanto que la demanda sigue elevada.

Consideramos que el ERV estimado para el activo objeto de estudio, de 10.00€/m²/mes para la superficie de oficinas y 8.25€/m²/mes para la planta "garden", se encuentra en línea con los comparables de la zona, en el rango medio de los mismos, debido a su mejor o peor calidad o ubicación según el caso.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 34,437,532
Capex	-€ 724,088
Costes Adquisición	-€ 623,444
Valor de Mercado	€ 33,090,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 1,667.48
Renta Contractual	€ 2,040,648
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 9.79
Renta Neta	€ 1,868,419
Renta de Mercado Bruta	€ 2,385,272
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 10.02
Gross Initial Yield	6.17%
Equivalent Yield	6.50%
Net Initial Yield	5.43%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.93%
TIR/IRR	8.50%
Rentabilidad Salida	6.50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 2,058,725	€ 2,110,950	€ 2,436,091	€ 2,463,831	€ 2,548,714
Costes Operacionales	-€ 161,732	-€ 150,028	-€ 173,334	-€ 149,643	-€ 161,031
CAPEX	-€ 327,500	-€ 91,333	-€ 91,333	-€ 91,333	-€ 53,000
Net Cash Flow	€ 1,569,493	€ 1,869,589	€ 2,171,424	€ 2,222,855	€ 2,334,683
Running Yield (Con Capex)	4.56%	5.43%	6.31%	6.45%	6.78%
Running Yield (Sin Capex)	5.51%	5.69%	6.57%	6.72%	6.93%

Puntos Clave/Comentarios

La presente valoración se ha llevado a cabo mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Hemos utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 8,50%, asumiendo una rentabilidad de salida de 6,50% en el año 10. El Valor de Mercado del activo asciende a 33,09 millones de euros (€1,667 €/m²). Este valor se ha cotejado mediante los métodos de comparación y capitalización, obteniendo una rentabilidad equivalente del 6,50% y una rentabilidad a renta de mercado del 6,93%, lo que muestra el potencial interés que aún tiene el inmueble.

Teniendo en cuenta todo esto, la NIY alcanzada es del 5.43%, por encima de la rentabilidad prime secundaria (5.50%). Ello se debe principalmente a que el activo no se encuentra en la zona más prime.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Quer I
Dirección	Calle Vega del Henares, 5, Quer
Sociedad	Inversiones Go Spain Quattro S.L.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	67,440
Plazas de Aparcamiento	686
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad consta de dos naves con una superficie total construida de 67.440 m2 en una parcela de 98.878 m2. Fue construido en 2005 y los edificios se construyeron con un buen estándar de calidad. Cada almacén tiene cuatro módulos y dispone de 40 muelles de carga, varias puertas de entrada, una altura libre de 12 m y un sistema de rociadores contra incendios. La propiedad también cuenta con un aparcamiento para uso del personal. Se encuentra en Quer, un pequeño pueblo rural a unos 60 km al noreste de Madrid. Se encuentra a unos 10 km de la autopista A-2, donde se encuentran otros núcleos industriales de Guadalajara como Alovera o Cabanillas del Campo. La nave se encuentra 100% ocupada por DHL que le da servicio en exclusiva a Makro.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	67,440	686	100.00%	€ 1,887,000	€ 2.33	€ 2,549,247	€ 3.15	100.00%
Vacíos	0		0.00%	-	-	€ 0	€ 0.00	0.00%
Totales	67,440	686	100.00%	1,887,000 €	2.33 €	2,549,247 €	€ 3.15	100.00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	1.16	Asumido	1.16
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas	Desventajas
-Activo totalmente alquilado - Buen estado de conservación. - Almacenes XXL con baja competencia. - Buen contrato de arrendamiento.	-Quer es una zona industrial/logística no tan consolidada como otras zonas cercanas como Cabanillas del Campo o Alovera.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5.85%	5.85%	5.85%	5.75%	5.50%	↔
Prime Industrial	7.25%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Rentabilidad (%)	Comentarios
	T4 2018	A2	Cabanillas del Campo	20,390	13,300,000	6.34%	Operación cerrada en el último trimestre de 2018 entre UBS e Inbisa. Almacén caracterizado por su flexibilidad ya que su estructura se divide en 8 módulos. La operación se cerró con una rentabilidad (NOI/NET VALUE) del 6,34% y un valor del capital de 652€, superior al del activo bajo análisis al ser su ubicación más consolidada que la de Quer.
	T4 2018	A2	Alcalá de Henares	26,400	15,250,000	6.32%	Almacén logístico adquirido por Meridia Capital en octubre de 2018. La operación se cerró por un valor de 578€/m2. El activo no está ubicado en el parque industrial más consolidado del municipio. La propiedad tiene actualmente algunos módulos vacíos. Por ello, está en línea con el activo analizado cuando, en teoría, debería estar en un valor de capital más alto.
	T3 2018	A2	Alovera	150,000	102,000,000	6.30%	4 activos logísticos comprados por Blackstone. El valor tota de la cartera es de 680 €/m2. Activos de buena calidad bien situados en Alovera.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portafolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como la compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo). La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España.

Como se puede observar en los comparables de la tabla superior, sus valores de repercusión se encuentran entre 580-680 €/m2. Tras nuestro análisis, el activo ubicado en Quer alcanza un valor de repercusión de 565 €/sqm debido, principalmente a encontrarse en una ubicación menos atractiva dentro del corredor del Henares de lo que pueden ser Alcalá de Henares, Cabanillas del campo y Alovera. La superficie del activo bajo análisis tiene una superficie mayor a la de los inmuebles reflejados en la tabla de comparables, factor que influye directamente en la diferencia de valor entre el activo y los comparables.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Renta (€/m²/m)	Comentarios
	T1 2018	A2	Alovera	3,278	121,941.60	3.10 €	Nave logística monoinquilino en Alovera. Area de distribución muy similar a Quer. Renta firmada ligeramente por debajo de la renta de mercado asumida debido a la calidad del activo bajo análisis.
	T1 2018	A2	Alovera	17,752	671,025.60	3.15 €	Nave alquilada completamente a Dascher ubicada en Alovera. La renta firmada está en línea con el ERV asumido en la valoración debido a la proximidad y similitud de los activos.
	T4 2017	A2	Alovera	16,264	618,682.56	3.17 €	Nave industrial construida en 2007 y alquilada completamente a CEVA. Características y ubicación similares con respecto al activo ubicado en Quer. Renta en línea con ERV asumido.

Conclusiones Mercado de Alquiler

El nivel de contratación de espacios logísticos en el año 2018 para el area de Madrid ha sido de 931,000 m2. Esta cifra ha supuesto un incremento del 2% con respecto al año 2017. Por areas de distribución, Ha habido una clara diferencia entre el área de distribución Nacional y las areas de distribución Regional y Local. El area de distribución ha acaparado casi un 60% del total de superficie logística contratada en 2018, reflejando así el interés de los operadores por estas ubicaciones y marcado por la finalización de los diferentes desarrollos que se estaban completando en estas localidades en años anteriores. La tasas de vacancia por areas de distribución en madrid se encuentran entre el 5,2% y el 5,5% de un total de 10,3 millones de m2 de stock en el mercado de Madrid. El cambio más brusco se ha visto en el area de distribución Nacional donde se ha pasado de una tasa de vacancia de 16,4% en el año 2014 a la tasa actual de 5,2%.Actualmente hay 1.000.000 de m2 bajo desarrollo en el mercado de Madrid, de los cuales 524.000 se encuentran en el eje de la A-2. El 46% son proyectos "llave en mano" y existen 2.000.000 de m2 adicionales que aún no han comenzado su desarrollo. La renta prime se sitúa en los 5,50€/m2/mes y se muestra generalmente estable exceptuando incrementos puntuales en algunas ubicaciones. Tras nuestro análisis de mercado y considerando que los comparables de la tabla superior se encuentran en ubicaciones y condiciones similares, hemos asumido una renta de mercado de 3,15€/m2/mes en línea con el mercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 40,195,090
Capex	-€ 949,561
Costes Adquisición	-€ 1,168,943
Valor de Mercado	€ 38,100,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 565
Renta Contractual	€ 1,887,000
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 2.33
Renta Neta	€ 1,822,257
Renta de Mercado Bruta	€ 2,549,247
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3.15
Gross Initial Yield	4.95%
Equivalent Yield	6.05%
Net Initial Yield	4.53%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.34%
TIR/IRR	8.35%
Rentabilidad Salida	6.00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1,910,972	€ 2,495,747	€ 2,645,415	€ 2,691,082	€ 2,740,717
Costes Operacionales	-€ 360,383	-€ 141,403	€ 0	-€ 53,822	-€ 54,814
CAPEX	-€ 94,417	-€ 10,790	-€ 844,354	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 1,456,172	€ 2,343,554	€ 1,801,061	€ 2,637,260	€ 2,685,903
Running Yield (Con Capex)	3.62%	5.83%	4.48%	6.56%	6.68%
Running Yield (Sin Capex)	3.86%	5.86%	6.58%	6.56%	6.68%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de actualización, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método de Inversión por hardcore, buscando una equivalent yield objetivo de 6,05%, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y teniendo en cuenta que la renta contractual está por debajo de la renta de mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,15 €/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 2,54 €/m2/año
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Quer II
Dirección	Calle Vega del Henares, 5, Quer
Sociedad	Inversiones Go Spain Quattro S.L.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	22.160
Plazas de Aparcamiento	222
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción
La propiedad tiene una superficie total construida de 22.160 m2, el almacén está construido en una parcela de 30.022 m2 y tiene 20.978 m2 divididos en 5 módulos y 1.182 m2 de oficinas. Fue construido en 2005 y está hecho de estructura de hormigón con paredes de panel de hormigón prefabricado. Las calidades de la construcción son de alto nivel de calidad, ofreciendo 19 muelles de carga en la parte delantera, varias puertas de entrada en la parte trasera, una altura libre de 12 m y un sistema de rociadores contra incendios en todo el edificio. Se encuentra en Quer, un pequeño pueblo rural a unos 60 km al noreste de Madrid. Se encuentra a unos 10 km de la autopista A-2, donde se encuentran otros núcleos industriales de Guadalajara como Alovera o Cabanillas del Campo. La nave esta completamente alquilada a la compañía logística Factor 5.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	22.160	222	100,00%	€ 757.872	€ 2,85	€ 837.648	€ 3,15	100,00%
Vacíos	0		0,00%	-	-	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	22.160	222	100,00%	757.872 €	2,85 €	837.648 €	€ 3,15	100,00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	5,00	Asumido	5,00
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas -Activo totalmente alquilado. - Buen estado de conservación. - La oferta de naves de más de 20.000 m2 es limitado. - Posible incremento de valor por el aumento del precio del arrendamiento.	Desventajas -Propiedad infrarrendada. - Todos los muelles están situados en la misma fachada. - El área industria/logística no está tan consolidada como otras zonas cercanas como Cabanillas del Campo o Alovera.
---	---

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5,85%	5,85%	5,85%	5,75%	5,50%	↔
Prime Industrial	7,25%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Rentabilidad (%)	Comentarios
	T4 2018	A2	Cabanillas del Campo	20.390	13.300.000	6,34%	Operación cerrada en el último trimestre de 2018 entre UBS e Inbisa. Almacén caracterizado por su flexibilidad ya que su estructura se divide en 8 módulos. La operación se cerró con una rentabilidad (NOI/NET VALUE) del 6,34% y un valor del capital de 652€, superior al del activo bajo análisis al ser su ubicación más consolidada que la de Quer.
	T4 2018	A2	Alcalá de Henares	26.400	15.250.000	6,32%	Almacén logístico adquirido por Meridia Capital en octubre de 2018. La operación se cerró por un valor de 578€/m2. El activo no está ubicado en el parque industrial más consolidado del municipio. La propiedad tiene actualmente algunos módulos vacíos. Por ello, está en línea con el activo analizado cuando, en teoría, debería estar en un valor de capital más alto.
	T3 2018	A2	Alovera	150.000	102.000.000	6,30%	4 activos logísticos comprados por Blackstone. El valor tota de la cartera es de 680 €/m2. Activos de buena calidad bien situados en Alovera.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como La compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. Tras nuestro análisis, el activo ubicado en Quer alcanza un valor de repercusión de 562 €/sqm debido, principalmente a encontrarse en una ubicación menos atractiva dentro del corredor del Henares de lo que pueden ser Alcalá de Henares, Cabanillas del campo y Alovera.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Renta (€/m²/m)	Comentarios
	T1 2018	A2	Alovera	3.278	121.941,60	3,10 €	Nave logística monoinquilino en Alovera. Area de distribución muy similar a Quer. Renta firmada ligeramente por debajo de la renta de mercado asumida debido a la calidad del activo bajo análisis.
	T1 2018	A2	Alovera	17.752	671.025,60	3,15 €	Nave alquilada completamente a Dascher ubicada en Alovera. La renta firmada está en línea con el ERV asumido en la valoración debido a la proximidad y similitud de los activos.
	T4 2017	A2	Alovera	16.264	618.682,56	3,17 €	Nave industrial construida en 2007 y alquilada completamente a CEVA. Características y ubicación similares con respecto al activo ubicado en Quer. Renta en línea con ERV asumido.

Conclusiones Mercado de Alquiler

El nivel de contratación de espacios logísticos en el año 2018 para el area de Madrid ha sido de 931,000 m2. Esta cifra ha supuesto un incremento del 2% con respecto al año 2017. Por areas de distribución, Ha habido una clara diferencia entre el área de distribución Nacional y las areas de distribución Regional y Local. El area de distribución ha acaparado casi un 60% del total de superficie logística contratada en 2018, reflejando así el interés de los operadores por estas ubicaciones y marcado por la finalización de los diferentes desarrollos que se estaban completando en estas localidades en años anteriores. La tasas de vacancia por areas de distribución en madrid se encuentran entre el 5,2% y el 5,5% de un total de 10,3 millones de m2 de stock en el mercado de Madrid. El cambio más brusco se ha visto en el area de distribución Nacional donde se ha pasado de una tasa de vacancia de 16,4% en el año 2014 a la tasa actual de 5,2%. Actualmente hay 1.000.000 de m2 bajo desarrollo en el mercado de Madrid, de los cuales 524.000 se encuentran en el eje de la A-2. El 46% son proyectos "llave en mano" y existen 2.000.000 de m2 adicionales que aún no han comenzado su desarrollo. La renta prime se sitúa en los 5,50€/m2/mes y se muestra generalmente estable exceptuando incrementos puntuales en algunas ubicaciones. Tras nuestro análisis de mercado y considerando que los comparables de la tabla superior se encuentran en ubicaciones y condiciones similares, hemos asumido una renta de mercado de 3,15€/m2/mes en línea con el mercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 13.064.545
Capex	-€ 226.679
Costes Adquisición	-€ 382.386
Valor de Mercado	€ 12.450.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 562
Renta Contractual	€ 757.872
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 2,85
Renta Neta	€ 723.302
Renta de Mercado Bruta	€ 837.648
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3,15
Gross Initial Yield	6,09%
Equivalent Yield	6,05%
Net Initial Yield	5,54%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,41%
TIR/IRR	8,25%
Rentabilidad Salida	6,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 631.560	€ 665.640	€ 738.117	€ 829.403	€ 966.895
Costes Operacionales	-€ 34.833	-€ 35.431	-€ 36.058	-€ 54.086	-€ 56.721
CAPEX	-€ 74.415	-€ 18.614	-€ 133.650	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 522.312	€ 611.595	€ 568.409	€ 775.317	€ 910.174
Running Yield (Con Capex)	4,00%	4,68%	4,35%	5,93%	6,97%
Running Yield (Sin Capex)	4,57%	4,82%	5,37%	5,93%	6,97%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de actualización, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método de Inversión por hardcore, buscando una equivalent yield objetivo de 6,05%, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y teniendo en cuenta que la renta contractual está por debajo de la renta de mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,15 €/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 1,56 €/m2/año
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Quer III
Dirección	Ctra. Alovera de la Huerta, 290P
Sociedad	Inversiones Go Spain Quattro S.L.

Año Construcción	2014
Superficie Alquilable (m²)	51,777
Plazas de Aparcamiento	518
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	3-Buena	2-Muy Buena	3-Buena

Descripción

Proyecto logístico llave en mano, elaborado por SOLVIA en 2014, para el operador logístico DHL, consistente en dos naves logísticas con una superficie total de 51.777 m2 contruidos en las parcelas P 1-7 y P 19-25, en el sector SUI-3 de Quer. El complejo cuenta con 37 muelles de carga, 3 rampas de acceso y 518 plazas de aparcamiento. El módulo 1 tiene una SBA total de 27.736 m2 y el módulo 2 tiene una SBA de 24.041 m2. El activo se encuentra actualmente totalmente alquilado a DHL Exel Supply Chain Spain, S.L.U. de acuerdo con la información proporcionada. Tiene estructura metálica y de hormigón. El complejo logístico se encuentra en buen estado de conservación y las especificaciones son de un buen nivel. Cada almacén está dividido en cuatro módulos. Hay un área de oficinas de 1.928 m2 utilizada por L´oreal incluido en el módulo 2.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	51,777	518	100.00%	€ 1,688,694	€ 2.72	€ 2,050,369	€ 3.30	100.00%
Vacios	0		0.00%	-	-	€ 0	€ 0.00	0.00%
Totales	51,777	518	100.00%	1,688,694 €	2.72 €	2,050,369 €	€ 3.30	100.00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	1.68	Asumido	1.68
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas	Desventajas
-La propiedad está actualmente totalmente alquilada a DHL. - El estado de conservación es excelente. - Almacén XXL con baja competencia en la zona. - Inquilino de primer nivel en el sector logístico.	-No hay acceso directo a la autopista A2. - Situado en una zona secundaria dentro del Corredor del Henares. - Zona Industrial/Logística no tan consolidada como otras zonas cercanas como Cabanillas del campo o Alovera.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5.85%	5.85%	5.85%	5.75%	5.50%	↔
Prime Industrial	7.25%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Rentabilidad (%)	Comentarios
	T4 2018	A2	Cabanillas del Campo	20,390	13,300,000	6.34%	Operación cerrada en el último trimestre de 2018 entre UBS e Inbisa. Almacén caracterizado por su flexibilidad ya que su estructura se divide en 8 módulos. La operación se cerró con una rentabilidad (NOI/NET VALUE) del 6,34% y un valor del capital de 652€, superior al del activo bajo análisis al ser su ubicación más consolidada que la de Quer.
	T4 2018	A2	Alcalá de Henares	26,400	15,250,000	6.32%	Almacén logístico adquirido por Meridia Capital en octubre de 2018. La operación se cerró por un valor de 578€/m2. El activo no está ubicado en el parque industrial más consolidado del municipio. La propiedad tiene actualmente algunos módulos vacíos. Por ello, está en línea con el activo analizado cuando, en teoría, debería estar en un valor de capital más alto.
	T3 2018	A2	Alovera	150,000	102,000,000	6.30%	4 activos logísticos comprados por Blackstone. El valor tota de la cartera es de 680 €/m2. Activos de buena calidad bien situados en Alovera.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare's, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital's de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como La compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. Como se puede observar en los comparables de la tabla superior, sus valores de repercusión se encuentran entre 580-680 €/m². Tras nuestro análisis, el activo ubicado en Quer alcanza un valor de repercusión de 613 €/sqm más alto que las interiores naves de Quer I y Quer II debido a la antigüedad del activo bajo análisis. La nave ocupada por DHL (L'oreal) está en línea con las transacciones reflejadas en la tabla de comparables ya que, a pesar de estar en una zona menos demandada, la calidad del activo iguala los valores de repercusión.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Renta (€/m²/m)	Comentarios
	T1 2018	A2	Alovera	3,278	121,941.60	3.10 €	Nave logística monoinquilino en Alovera. Area de distribución muy similar a Quer. Renta firmada ligeramente por debajo de la renta de mercado asumida debido a la calidad del activo bajo análisis.
	T1 2018	A2	Alovera	17,752	671,025.60	3.15 €	Nave alquilada completamente a Dascher ubicada en Alovera. La renta firmada se encuentra por debajo del ERV asumido en la valoración debido a los altos estándares de calidad del activo ocupado por DHL.
	T4 2017	A2	Alovera	16,264	618,682.56	3.17 €	Nave industrial construida en 2007 y alquilada completamente a CEVA. Características y ubicación similares con respecto al activo ubicado en Quer. La diferencia entre esta renta firmada y el ERV asumido reside en la antigüedad de los activos. El activo ubicado en Quer se construyo en 2014.

Conclusiones Mercado de Alquiler

El nivel de contratación de espacios logísticos en el año 2018 para el area de Madrid ha sido de 931,000 m2. Esta cifra ha supuesto un incremento del 2% con respecto al año 2017. Por areas de distribución, Ha habido una clara diferencia entre el área de distribución Nacional y las areas de distribución Regional y Local. El area de distribución ha acaparado casi un 60% del total de superficie logística contratada en 2018, reflejando así el interés de los operadores por estas ubicaciones y marcado por la finalización de los diferentes desarrollos que se estaban completando en estas localidades en años anteriores. La tasas de vacancia por areas de distribución en madrid se encuentran entre el 5,2% y el 5,5% de un total de 10,3 millones de m2 de stock en el mercado de Madrid. El cambio más brusco se ha visto en el area de distribución Nacional donde se ha pasado de una tasa de vacancia de 16,4% en el año 2014 a la tasa actual de 5,2%.Actualmente hay 1.000.000 de m2 bajo desarrollo en el mercado de Madrid, de los cuales 524.000 se encuentran en el eje de la A-2. El 46% son proyectos "llave en mano" y existen 2.000.000 de m2 adicionales que aún no han comenzado su desarrollo. La renta prime se sitúa en los 5,50€/m2/mes y se muestra generalmente estable exceptuando incrementos puntuales en algunas ubicaciones. Tras nuestro análisis de mercado y considerando que los comparables de la tabla superior se encuentran en ubicaciones y condiciones similares, hemos asumido una renta de mercado de 3,30€/m2/mes en linea con el mercado y teniendo en cuenta el estado general del activo bajo análisis.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 32,985,004
Capex	-€ 295,070
Costes Adquisición	-€ 973,689
Valor de Mercado	€ 31,720,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 613
Renta Contractual	€ 1,688,694
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 2.72
Renta Neta	€ 1,614,653
Renta de Mercado Bruta	€ 2,050,369
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3.30
Gross Initial Yield	5.32%
Equivalent Yield	6.00%
Net Initial Yield	4.90%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.22%
TIR/IRR	8.12%
Rentabilidad Salida	6.00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1,703,428	€ 1,852,716	€ 2,131,261	€ 2,168,236	€ 2,208,347
Costes Operacionales	-€ 74,606	-€ 162,771	€ 0	-€ 43,309	-€ 44,105
CAPEX	-€ 143,214	-€ 42,742	-€ 109,114	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 1,485,608	€ 1,647,203	€ 2,022,147	€ 2,124,927	€ 2,164,242
Running Yield (Con Capex)	4.50%	4.99%	6.13%	6.44%	6.56%
Running Yield (Sin Capex)	4.94%	5.12%	6.46%	6.44%	6.56%

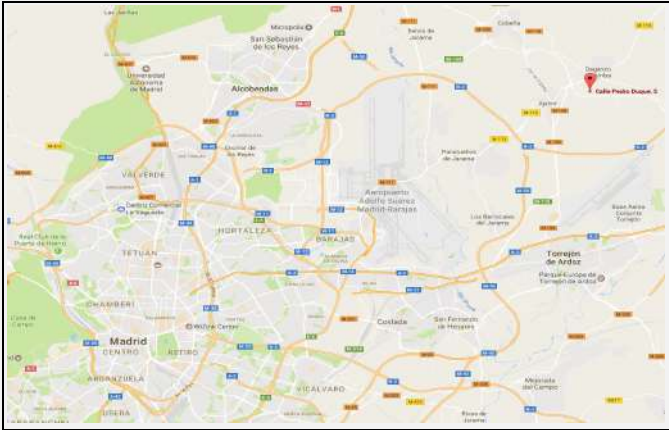
Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de actualización, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método de Inversión por hardcore, buscando una equivalent yield objetivo de 5,97%, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y teniendo en cuenta que la renta contractual está por debajo de la renta de mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,30 €/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 2,03 €/m2/año
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Daganzo de Arriba
Dirección	Pedro Duque, 5
Sociedad	Inversiones Go Spain Quattro S.L.

Año Construcción	2006
Superficie Alquilable (m²)	24.731
Plazas de Aparcamiento	100
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	2-Muy Buena	2-Muy Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad consta de dos naves con un total de 14 módulos y una superficie total construida de 24.731,28 m2 en una parcela de 41.002 m2. El almacén fue construido en 2006 y tiene fachada de hormigón con paredes de paneles de hormigón prefabricado y suelos de epoxi. El edificio fue construido con buenos estándares de calidad, con 25 muelles de carga, una altura libre de 12 m y un sistema de rociadores contra incendios instalados en todo el edificio. 23 de los muelles de carga están situados en el mismo lado del almacén. El almacén es de planta rectangular y consta de 14 módulos de unos 30 m de ancho cada uno. La nave está alquilada al 100% por Pascoal y AGL.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	21.318	-	86,20%	€ 258.552	€ 1,01	€ 767.440	€ 3,00	86,20%
Vacíos	3.414		13,80%	-	-	€ 122.886	€ 3,00	13,80%
Totales	24.731	-	100,00%	258.552 €	1,01 €	890.326 €	€ 3,00	100,00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	8,14	Asumido	8,14
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas	Desventajas
- Edificio construido con buenos estándares de calidad. - Ubicado en el Corredor del Henares	- Vacancia de 13,80% (modulo de 3,414 m2) - Ubicación secundaria dentro del área de la A2.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5,85%	5,85%	5,85%	5,75%	5,50%	↔
Prime Industrial	7,25%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Rentabilidad (%)	Comentarios
	T4 2018	A2	Cabanillas del Campo	20.390	13.300.000	6,34%	Operación cerrada en el último trimestre de 2018 entre UBS e Inbisa. Almacén caracterizado por su flexibilidad ya que su estructura se divide en 8 módulos. La operación se cerró con una rentabilidad (NOI/NET VALUE) del 6,34% y un valor del capital de 652€, superior al del activo bajo análisis al ser su ubicación más consolidada que la de Daganzo.
	T4 2018	A2	Alcalá de Henares	26.400	15.250.000	6,32%	Almacén logístico adquirido por Meridia Capital en octubre de 2018. La operación se cerró por un valor de 578€/m2. El activo no está ubicado en el parque industrial más consolidado del municipio. La propiedad tiene actualmente algunos módulos vacíos. Por ello, el valor de esta nave está ligeramente por encima de la propiedad bajo análisis, caundo, en teoría, debería de estar bastante por encima.
	T3 2018	A2	Alovera	150.000	102.000.000	6,30%	4 activos logísticos comprados por Blackstone. El valor tota de la cartera es de 680 €/m2. Activos de buena calidad bien situados en Alovera.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como La compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. Todos los activos reflejados en la tabla superior se encuentran en ubicaciones más demandadas y con mejores acceso que el activo ubicado en Daganzo. Observamos que los comprables se encuentran en un valor de repercusión superior a los 578€/m2 lo que justifica el valor estimado para el activo alquilado a Pascoal y AGL que alcanza un valor de repercusión de 469€/m2.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Renta (€/m²/m)	Comentarios
	T1 2018	A2	Alovera	3.278	121.941,60	3,10 €	Nave logística monoinquilino en Alovera. Area de distribución más consolidada que Daganzo. Renta firmada ligeramente por encima de la renta de mercado asumida debido a la calidad del activo bajo análisis a pesar de la diferencia en superficie y localización.
	T1 2018	A2	Alovera	17.752	671.025,60	3,15 €	Nave alquilada completamente a Dascher ubicada en Alovera. La renta firmada está por encima del ERV asumido en la valoración debido a la diferencia en ubicación y accesos de los activos.
	T4 2017	A2	Alovera	16.264	618.682,56	3,17 €	Nave industrial construida en 2007 y alquilada completamente a CEVA. Este activo tiene muy buenos accesos a la autovía A2 y buena calidad en su estructura de ahí la diferencia entre la renta firmada y el ERV asumido para el activo de Daganzo.

Conclusiones Mercado de Alquiler

El nivel de contratación de espacios logísticos en el año 2018 para el area de Madrid ha sido de 931,000 m2. Esta cifra ha supuesto un incremento del 2% con respecto al año 2017. Por areas de distribución, Ha habido una clara diferencia entre el área de distribución Nacional y las areas de distribución Regional y Local. El area de distribución ha acaparado casi un 60% del total de superficie logística contratada en 2018, reflejando así el interés de los operadores por estas ubicaciones y marcado por la finalización de los diferentes desarrollos que se estaban completando en estas localidades en años anteriores. La tasas de vacancia por areas de distribución en madrid se encuentran entre el 5,2% y el 5,5% de un total de 10,3 millones de m2 de stock en el mercado de Madrid. El cambio más brusco se ha visto en el area de distribución Nacional donde se ha pasado de una tasa de vacancia de 16,4% en el año 2014 a la tasa actual de 5,2%. Actualmente hay 1.000.000 de m2 bajo desarrollo en el mercado de Madrid, de los cuales 524.000 se encuentran en el eje de la A-2. El 46% son proyectos "llave en mano" y existen 2.000.000 de m2 adicionales que aún no han comenzado su desarrollo. La renta prime se sitúa en los 5,50€/m2/mes y se muestra generalmente estable exceptuando incrementos puntuales en algunas ubicaciones. Hemos considerado una renta de mercado de 3,00€/m2/mes. Este nivel de renta se encuentra ligeramente por debajo de las rentas reflejadas en la tabla superior ya que queríamos reflejar la diferencia existente entre las ubicaciones de Alovera y Daganzo, siendo Alovera más atractiva en el mercado de ocupantes.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 12.892.242
Capex	-€ 920.251
Costes Adquisición	-€ 356.593
Valor de Mercado	€ 11.600.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 469
Renta Contractual	€ 258.552
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 0,87
Renta Neta	€ 196.962
Renta de Mercado Bruta	€ 890.326
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3,00
Gross Initial Yield	2,23%
Equivalent Yield	6,65%
Net Initial Yield	1,53%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,91%
TIR/IRR	9,28%
Rentabilidad Salida	6,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 451.343	€ 860.833	€ 896.442	€ 931.254	€ 968.283
Costes Operacionales	-€ 53.110	-€ 11.456	-€ 15.073	-€ 18.625	-€ 19.366
CAPEX	-€ 141.958	-€ 66.033	-€ 712.261	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 256.275	€ 783.344	€ 169.108	€ 912.629	€ 948.917
Running Yield (Con Capex)	1,99%	6,08%	1,31%	7,08%	7,36%
Running Yield (Sin Capex)	3,09%	6,59%	6,84%	7,08%	7,36%

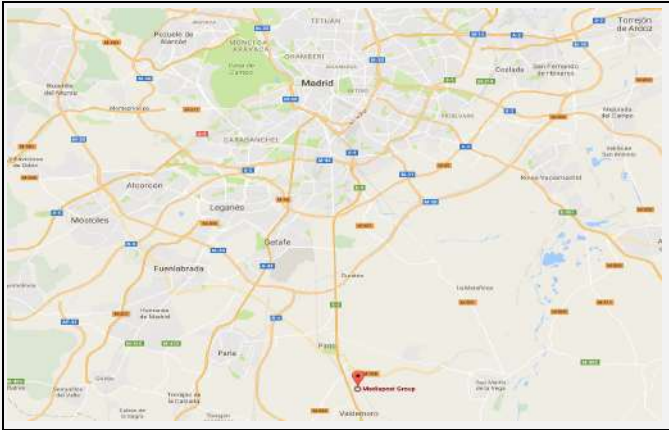
Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de actualización, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método de Inversión por hardcore, buscando una equivalent yield objetivo de 6,65%, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y teniendo en cuenta que la renta contractual está por debajo de la renta de mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,00 €/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 1,01 €/m2/mes
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Valdemoro II
Dirección	Avenida de Majuelo 19, Valdemoro
Sociedad	Inversiones Go Spain Quattro S.L.

Año Construcción	2005
Superficie Alquilable (m²)	7.805
Plazas de Aparcamiento	0
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A4	2-Muy Buena	2-Muy Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad tiene una superficie total construida de 7.804,82 m2 construidos en una parcela de 13.011 m2. Consta de un módulo 1 de 7.135,33 m2 y un módulo 2 de 669,49 m2.

El edificio fue construido en 2005 y está hecho de una estructura de hormigón con paredes de paneles de hormigón prefabricado y suelos de cemento. Las condiciones generales son de calidad media, ofreciendo 6 muelles de carga en la parte delantera y una zona de almacenamiento diáfana.

La propiedad se encuentra en el polígono industrial de La Postura, al norte de Valdemoro, formando parte de la principal zona industrial del distrito. La economía de Valdemoro está impulsada principalmente por la actividad industrial y existe una gran cantidad de propiedades industriales y logísticas situadas a las afueras. Cabe destacar la presencia del complejo industrial de El Corte Inglés, situado junto a La Postura, que cuenta con unos 650.000 m2 de superficie industrial. Se trata de un polígono industrial bien comunicado por su proximidad a Madrid y su situación junto a la autopista A-4 Madrid-Andalucía, una de las 6 principales autopistas nacionales de España. Actualmente y hasta enero 2019, el activo está alquilado 100% por Mediapost. Debido a su estratégica ubicación no hemos considerado periodo de vacía debido a la alta demanda en la zona y hemos considerado una renta de mercado de 3,50 €/m2/mes a partir del mes de enero.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	7.805	-	100,00%	€ 358.632	€ 3,83	€ 327.802	€ 3,50	100,00%
Vacíos	0		0,00%	-	-	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	7.805	-	100,00%	358.632 €	3,83 €	327.802 €	€ 3,50	100,00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	0,06	Asumido	0,06
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas	Desventajas
- La propiedad está actualmente totalmente alquilada a Mediapost. - El estado de conservación es adecuado. - Ubicación privilegiada con respecto a Madrid ciudad.	- El contrato de arrendamiento expirará en el corto plazo. - Nave almacen con forma irregular.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades						
INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5,85%	5,85%	5,85%	5,75%	5,50%	↔
Prime Industrial	7,25%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Rentabilidad (%)	Comentarios
	T4 2018	A4	Ontígola	66.422	37.500.000	6,31%	Patrizia ha adquirido una plataforma logística en Ontígola. La propiedad está 100% alquilada. La operación se cerró con un valor de 564 €/m2 inferior al del activo analizado debido a su ubicación, Ontígola se encuentra más alejado de Madrid que el distrito de Valdemoro.
	T3 2018	A4	Getafe	16.385	13.000.000	6,97%	Este activo logístico ubicado en Getafe ha sido vendido por la SOCIMI Meridia Capital. Se trata de una ubicación más consolidada que Valdemoro y es un activo logístico por lo que el valor (793€/m2) es superior al del activo situado en la Av. Del Majuelo.
	T2 2018	A4	Getafe	26.000	20.200.000	6,00%	M&G adquiere este activo situado en Getafe en una operación de sale&leaseback. El estado de conservación es excelente y la ubicación es más consolidada que la del activo que se está analizando.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como la compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el que se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. Consideramos que nuestro valor debe estar por encima de la transacción de Ontígola debido a su mejor ubicación y por debajo de las transacciones de Getafe debido a que el activo bajo análisis se encuentra en peor estado de conservación. El activo actualmente alquilado a Mediapost alcanza un valor de repercusión de 589€/m2.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Renta (€/m²/m)	Comentarios
	4T 2018	A4	Getafe	6.657	239.652,00	3,00 €	Nave industrial ubicada en el Polígono de los Ángeles en Getafe. Esta renta recientemente firmada se encuentra por debajo del ERV asumido debido a la distancia con respecto a Madrid ciudad.
	4T 2018	A4	Leganés	1.200	46.800,00	3,25 €	Acuerdo de renta firmado en el polígono San José de Valderas en Leganés. Es un polígono algo anticuado por lo que el ERV asumido en nuestra valoración quedará por encima de esta renta.
	1T 2018	A4	Leganés	3.680	155.884,80	3,53 €	Nave industrial monoinquilino ubicada en Leganés. Ocupada al 100% por Microluz. La renta se encuentra en línea con el ERV asumido debido a la similitud en ubicación y tipología de activo.

Conclusiones Mercado de Alquiler

El nivel de contratación de espacios logísticos en el año 2018 para el área de Madrid ha sido de 931,000 m2. Esta cifra ha supuesto un incremento del 2% con respecto al año 2017. Por áreas de distribución, Ha habido una clara diferencia entre el área de distribución Nacional y las áreas de distribución Regional y Local. El área de distribución ha acaparado casi un 60% del total de superficie logística contratada en 2018, reflejando así el interés de los operadores por estas ubicaciones y marcado por la finalización de los diferentes desarrollos que se estaban completando en estas localidades en años anteriores. La tasas de vacancia por áreas de distribución en madrid se encuentran entre el 5,2% y el 5,5% de un total de 10,3 millones de m2 de stock en el mercado de Madrid. El cambio más brusco se ha visto en el área de distribución Nacional donde se ha pasado de una tasa de vacancia de 16,4% en el año 2014 a la tasa actual de 5,2%. Actualmente hay 1.000.000 de m2 bajo desarrollo en el mercado de Madrid, de los cuales 524.000 se encuentran en el eje de la A-2. El 46% son proyectos "llave en mano" y existen 2.000.000 de m2 adicionales que aún no han comenzado su desarrollo. La renta prime se sitúa en los 5,50€/m2/mes y se muestra generalmente estable exceptuando incrementos puntuales en algunas ubicaciones.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 5.071.902
Capex	-€ 318.010
Costes Adquisición	-€ 141.597
Valor de Mercado	€ 4.600.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 589
Renta Contractual	€ 358.632
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 3,83
Renta Neta	€ 310.476
Renta de Mercado Bruta	€ 327.802
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3,50
Gross Initial Yield	7,80%
Equivalent Yield	6,35%
Net Initial Yield	6,12%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,46%
TIR/IRR	9,19%
Rentabilidad Salida	6,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 329.982	€ 333.597	€ 339.223	€ 345.052	€ 351.418
Costes Operacionales	-€ 20.426	€ 0	€ 0	-€ 6.898	-€ 7.025
CAPEX	-€ 82.610	-€ 91.850	-€ 143.550	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 226.946	€ 241.747	€ 195.673	€ 338.154	€ 344.393
Running Yield (Con Capex)	4,47%	4,77%	3,86%	6,67%	6,79%
Running Yield (Sin Capex)	6,10%	6,58%	6,69%	6,67%	6,79%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de actualización, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método de Inversión por hardcore, buscando una equivalent yield objetivo de 6,35%, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y teniendo en cuenta que la renta contractual está por debajo de la renta de mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,50 €/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 6,17 €/m2/año
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Sant Esteve
Dirección	Calle Comerç 30, Sant Esteve Sesrovires
Sociedad	Inversiones GO Spain Wolf SLU

Año Construcción	2003
Superficie Alquilable (m²)	9.506
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Hub Logístico	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción
La propiedad objeto de valoración es una nave logística de frío con una superficie total de 9.506 m2 construida sobre una parcela de 12.674 m2. Fue construida en 2003 con buenos estándares de calidad. La nave se distribuye solo en planta baja excepto para el módulo de oficinas que consta de dos plantas. Además, cuenta con 22 muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y también tiene algunos espacios de estacionamiento habilitados para uso del personal en el interior. El activo está ubicado en un polígono industrial en Sant Esteve Sesrovires, una ciudad ubicada a unos 40 kilómetros de Barcelona y a 10 kilómetros de la intersección entre las autopistas AP-7 y AP-2. La propiedad se encuentra arrendada por Trans. García Villalobos desde el 10/07/2018 con un contrato de 10 años.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	9.506	-	100,00%	€ 539.523	€ 4,73	€ 760.480	€ 6,67	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%	-	-	0	0	0,00%
Totales	9.506	-	100,00%	€ 539.523	€ 4,73	€ 760.480	€ 6,67	100,00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	9,55	Asumido	9,55
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas - Activo 100% ocupado - Buen estado de conservación - Inquilino de solvencia - 10 años de obligado cumplimiento	Desventajas - Zona no tan consolidada para la actividad industrial y logística como otras zonas cercanas - Suelos disponibles para nuevos desarrollos en el área
---	---

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5,85%	5,85%	5,85%	5,75%	5,50%	↘
Prime Industrial	7,25%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Precio €/m²	Comentarios
 Q2 2018	Arco 2	Santa Maria de Palautordera	3.000	2,05	683,33	Precio real de una nave logística situada en Santa Maria de Palautordera. Consta de una superficie total de 3,000m2. A pesar de estar localizada lejos del activo objeto de valoración, tienen características similares.
 Q2 2018	Arco 2	El Papiol	1.280	1,04	812,50	Nave logística situada en el Pol. Ind. Sud en El Papiol. Tiene una superficie de 1,280m2 distribuidos únicamente en planta baja.
 Asking	Arco 2	Sant Esteve Sesrovires	13.177	10,70	812,00	Precio de oferta para una nave logística recién construida situada cerca del activo de referencia. La propiedad esta vallada y cuenta con 16 muelles de carga, además de parkings. La nave se distribuye en planta baja y un altillo de 325m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portafolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Zaragoza y Valencia.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como La compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España.

Respecto a los comparables, el primero sería el que mas se asemeja al activo objeto de valoración, que aunque se encuentra situado un poco lejos, tiene características similares. Por otro lado el segundo es una nave mucho mas pequeña en superficie y por tanto tiene una mayor repercusión. Respecto al tercer comparable se trata de una nave de gran superficie construida recientemente. Se trata de una asking por tanto se le debería aplicar un descuento por negociación.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²/month)	Comentarios
n.d	2T 2018	Arco 2	P.I Can Serra, Sant Esteve Sesrovires	4.648	246.529,92	4,42 €	Nave logística situada en el poligono industrial de Can Serra en Sant Esteve Sesrovires. Se trata de una nave más pequeña que no es de frío.
n.d	1T 2018	Arco 2	P.I Can Margarit, Sant Esteve Sesrovires	28.882	1.628.944,80	4,70 €	Nave logística situada en el poligono industrial de Can Margarit en Sant Esteve Sesrovires. Situado cerca del activo de referencia.
n.d	1T 2018	Arco 2	Martorell	6.500	327.600,00	4,20 €	Nave logística situada en el poligono industrial de Martorell. Cercano al activo objeto de valoración.

Conclusiones Mercado de Alquiler

Durante 2018 en la Zona Centro no se produjeron aumentos perceptibles en las rentas salvo en algunas localizaciones. La paulatina incorporación de nuevos proyectos está dando lugar a la estabilización de las rentas, tendencia que muy probablemente continuará a lo largo de 2019. En Cataluña sin embargo, la entrega de nueva superficie de momento no está siendo suficiente para satisfacer la elevada demanda, por lo que la oferta disponible continúa disminuyendo hasta volverse crítica en el 1er y 2º arcos. Como consecuencia las rentas en estas zonas han subido en 2018 y se prevé continúen haciéndolo en 2019. Respecto a la renta prime, se cumplieron las expectativas al alza previstas para 2018 en Cataluña, registrando una subida del 8% respecto al año anterior hasta alcanzar los 7,00 €/m²/mes. Para 2019 se espera un incremento de aproximadamente un 4% en Cataluña hasta alcanzar los 7,25 €/m²/mes. Consideramos que el ERV estimado para el activo objeto de valoración, de 6,65€/m2/mes,ya que tras la conversión a nave de frío, las rentas seran mas altas. Se encuentra en linea con los comparables de la zona, en el rango medio-alto, debido a las características del activo, siendo una nave de frio y su buena localización.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 10.730.885
Capex	-€ 3.000.000
Costes Adquisición	-€ 280.885
Valor de Mercado	€ 7.450.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 783,72
Renta Contractual	€ 539.523
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 4,73
Renta Neta	€ 522.423
Renta de Mercado Bruta	€ 760.480
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 6,67
Gross Initial Yield	7,24%
Equivalent Yield	6,95%
Net Initial Yield	4,87%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,09%
TIR/IRR	9,00%
Rentabilidad Salida	6,95%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 652.652	€ 796.085	€ 809.921	€ 824.588	€ 840.115
Costes Operacionales	-€ 19.188	-€ 22.222	-€ 22.498	-€ 22.791	-€ 23.101
CAPEX	-€ 3.000.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 2.366.536	€ 773.863	€ 787.423	€ 801.797	€ 817.014
Running Yield (Con Capex)	-22,05%	7,21%	7,34%	7,47%	7,61%
Running Yield (Sin Capex)	5,90%	7,21%	7,34%	7,47%	7,61%

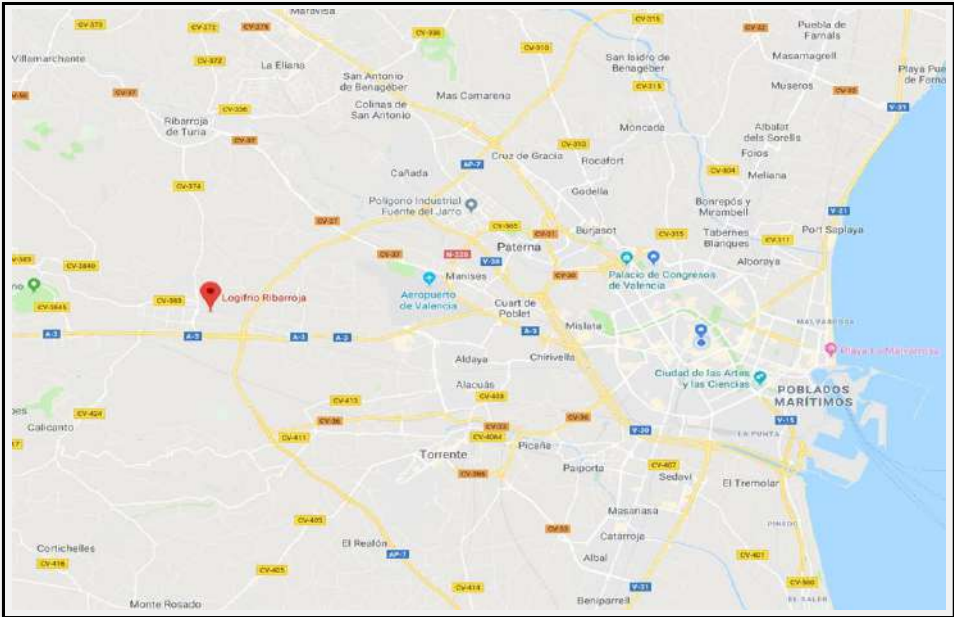
Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión con doble check por DCF, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de mercado, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método Harcore, buscando un Rendimiento Equivalente objetivo, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y analizando el nivel actual de arrendamiento con respecto a la renta del Mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 6,65 €/m2/mes
- Costes no recuperables en todos los espacios vacíos de 4,46 €/m2/año
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Ribarroja
Dirección	Calle Sector 13-C-8, 45B, Ribarroja (Valencia)
Sociedad	Inversiones GO Spain Wolf SLU

Año Construcción	2003
Superficie Alquilable (m²)	4,286
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Hub Logistico	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad objeto de valoración es una nave logística de frio con una superficie total de 4.286 m² construida sobre una parcela de 6.249 m². Fue construida en 2003 con buenos estándares de calidad. La nave se distribuye solo en planta baja excepto para el módulo de oficinas que consta una planta. Además, cuenta con 15 muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y también tiene algunos espacios de estacionamiento habilitados para uso del personal en el interior. El activo está ubicado en un polígono industrial en Ribarroja, zona prime logístico-industrial en el área metropolitana de Valencia. Actualmente el activo se encuentra arrendado por Logifrio, desde el año 2018.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	4,286	-	100.00%	€ 254,039	€ 4.94	€ 282,876	€ 5.50	100.00%
Vacíos	0	-	0.00%	-	-	0	0	0.00%
Totales	4,286	-	100.00%	€ 254,039	€ 4.94	€ 282,876	€ 5.50	100.00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	9.55	Asumido	9.55
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas	Desventajas
- Activo 100% ocupado - Buen estado de conservación - Inquilino de solvencia - Ubicación prime	-No tiene los mejores acabados de la zona. - Suelos disponibles para nuevos desarrollos en el área

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	Tendencia
Prime Logístico	5.85%	5.85%	5.85%	5.75%	5.50%	↘
Prime Industrial	7.25%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Precio €/m²	Comentarios
	Q3 2018	Ribarroja	Ribarroja	35,000	26.00	736.00	Transacción de una nave logística en Ribarroja. Área total de 35.000m² y muy buenas calidades.
	Q3 2018	Ribarroja	Ribarroja	6,461	4.25	658.00	Nave logística ubicada en Ribarroja. Transacción reciente en el mismo ámbito.
	Q3 2018	Almussafes	Almussafes	19,210	13.50	703.00	Transacción en Almussafes (otra de las zonas prime logísticas del área metropolitana de Valencia).

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Valencia y Zaragoza.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como La compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo). La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. En Valencia, en lo que va de 2019 se han cerrado operaciones llave en mano que suman más de 120.000m². Las operaciones mostradas anteriormente son transacciones de naves en la zona prime (Ribarroja y Almussafes) en el último año. Los precios de naves de calidad en las mejores zonas de Valencia oscilan entre 600€ - 700€/m². Las naves de frío suelen estar ligeramente por encima de este rango de precios.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²/month)	Comentarios
n.d	Q1 2019	Ribarroja	PLV	10,580	552,276.00	4.35 €	Nave logística ubicada en el Polígono Logístico de Valencia, una zona creada para fuertes operadores logísticos, con muy buenas conexiones con la A-7 y la A-3.
n.d	Q1 2018	Ribarroja	Sector 14	9,030	457,279.20	4.22 €	Nave logística ubicada en el Sector 14 de Ribarroja, una de las zonas prime de Valencia. Cercano al activo objeto de valoración.
n.d	Q4 2018	Ribarroja	Masia Baló	5,625	263,250.00	3.90 €	Nave logística ubicada en la zona de Masia Baló, en Ribarroja. Cercano al activo objeto de valoración.

Conclusiones Mercado de Alquiler

Durante 2018 en la Zona Centro no se produjeron aumentos perceptibles en las rentas salvo en algunas localizaciones. La paulatina incorporación de nuevos proyectos dará lugar a la estabilización de las rentas, tendencia que se producirá a lo largo de 2019. Valencia se ha convertido en una de las principales opciones para fondos internacionales, SOCIMIs especializadas y promotores en el ámbito logístico, debido a la disminución en la oferta de zonas prime en Madrid y Barcelona. Los principales operadores se están instalando en el área metropolitana de Valencia, siendo la zona centro (Ribarroja, Paterna y Chestre), la más demandada y con mayor contratación. Debido al aumento de oferta de calidad, las rentas prime se han incrementado un 6%, situándose en 4.50€/m²/mes para las mejores naves de las zonas prime. La renta en zona prime (Ribarroja) a día de hoy se encuentra entre 4 - 4,25€/m²/mes, no obstante, si las naves son de frío, suelen estar en rangos mayores (5 - 7€/m²/mes, dependiendo de las calidades y superficies de frío de la nave). Hemos estimado un ERV de 5,50€/m²/mes debido a la superficie de frío de la nave objeto de análisis, ligeramente por encima de las rentas de naves prime.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 3,761,374
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 111,374
Valor de Mercado	€ 3,650,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 851.61
Renta Contractual	€ 257,039
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 5.00
Renta Neta	€ 251,898
Renta de Mercado Bruta	€ 282,876
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 5.50
Gross Initial Yield	7.04%
Equivalent Yield	7.03%
Net Initial Yield	6.70%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7.52%
TIR/IRR	9.25%
Rentabilidad Salida	7.00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 259,013	€ 263,417	€ 267,995	€ 272,848	€ 277,986
Costes Operacionales	-€ 5,177	-€ 5,265	-€ 5,357	-€ 5,453	-€ 5,556
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 253,836	€ 258,152	€ 262,638	€ 267,395	€ 272,430
Running Yield (Con Capex)	6.75%	6.86%	6.98%	7.11%	7.24%
Running Yield (Sin Capex)	6.75%	6.86%	6.98%	7.11%	7.24%

Puntos Clave/Comentarios

La presente valoración se ha llevado a cabo mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Hemos utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 9,25%, asumiendo una rentabilidad de salida de 7,00% en el año 10. El Valor de Mercado del activo asciende a 3,65 millones de euros (€850 €/m²). Este valor se ha cotejado mediante los métodos de comparación y capitalización, obteniendo una rentabilidad equivalente del 7,03% y una rentabilidad a renta de mercado del 7,52%, lo que muestra el potencial interés que aún tiene el inmueble.

Teniendo en cuenta todo esto, la NIY alcanzada es del 6.70%.

- Renta de mercado de 5,50 €/m²/mes
- Gastos de marketing del 10% y gastos de renegociación de alquileres del 5% de la renta anual.
- Contingencias del 2% de la renta contractual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Albarracín 34
Dirección	Calle Albarracín 34
Sociedad	Go Spain Alba SL

Año Construcción	2009
Superficie Alquilable (m²)	9,804
Plazas de Aparcamiento	193
Número de Plantas (S/R)	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	3-Buena	3-Buena	4-Media

Descripción

Complejo de oficinas compuesto por 3 edificios, con una superficie total de 9.804m² ubicado en la calle Albarracín 34, en la zona de oficinas conocida como "Julián Camarillo". El edificio A cuenta con una SBA de 3.253.74m², el Edificio B con 926.79m² de oficinas y 825.75m² de zona de piscina y vestuarios, mientras que el Edificio C cuenta con 4.798m² de SBA de oficinas. Los espacios de oficinas se encuentran en general en buen estado de conservación. La zona en la que se ubican la piscina y los cestuarios será reformada entre 2019 y 2020 para convertirse en espacio de oficinas. La propiedad cuenta además con una edificabilidad remanente de 987m².

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	8,979	133	91.58%	€ 1,182,998	€ 10.98	€ 1,274,932	€ 11.34	88.31%
Vacíos	826	60	8.42%			€ 168,845	€ 17.04	11.69%
Totales	9,804	193	100.00%	€ 1,182,998	€ 10.98	€ 1,443,777	€ 12.27	100.00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	3.88	Asumido	3.88
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas

Espacio de oficinas 100% alquilado
Crecimiento de rentas de oficinas en Julián Camarillo
Área muy activa desde el punto de vista de inversión

Desventajas

Alta competencia en la zona
El complejo no es uno de los referentes de la zona
No se ubica en una zona prime del mercado de oficinas A-2

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
	3T 2018	Julián Camarillo	Julián Camarillo 42 - Ed. Treviso	477	62,964 €	11.00 €	Durante el 3T 2018 se alquilaron 477m² este complejo de oficinas por una renta de 11,00€/m²/mes por una empresa del sector energético.
	3T 2018	Julián Camarillo	Julián Camarillo 21	510	61,200 €	10.00 €	Durante el 3T 2018 se alquilaron 510m² este complejo de oficinas por una renta de 10,00€/m²/mes por una empresa del sector tecnológico. Ubicado cerca del activo objeto de valoración.
	3T 2018	Julián Camarillo	Albasanz 16	900	113,400 €	10.50 €	Durante el 3T 2018 se alquilaron 510m² este complejo de oficinas por una renta de 10,50€/m²/mes por una empresa del sector financiero. Mejores calidades, pero peor ubicación.

Conclusiones Mercado de Alquiler

Durante el tercer trimestre del año la renta prime continuó su progresión al alza. De este modo la renta prime se sitúa en 33,75€/m²/mes a cierre de 2018, lo que supone un incremento del 2,3% durante estos tres meses y de casi un 9% frente al ejercicio anterior. Desde que alcanzara su momento más bajo, a 24,50€/m/mes a finales de 2013, ha subido un 38%.

A lo largo de 2018 os buenos niveles de demanda y la exigencia de la misma en términos de calidad, en conjunción con la escasez de este tipo de espacios, supuso que las rentas máximas siguieran al alza en los mejores edificios de la zona prime del CBD, sobre todo aquellos inmuebles que han sido sometidos a rehabilitaciones o son de nueva construcción.

Durante este trimestre se vuelve a observar un crecimiento generalizado en las rentas en todos los submercados, además de un aumento en el número de operaciones que se firman a rentas superiores a los 35€/m/mes, ya que a finales de 2018 se contabilizaron 13 operaciones a estos niveles, vs las 7 operaciones que tuvieron lugar el año anterior.

Respecto a la zona de Julián Camarillo, cabe destacar el buen comportamiento del mercado de alquiler en los últimos años, ya que la renta prime ha subido un 26% desde 2015, situándose actualmente en los 12,00€/m/mes a cierre de 2018. Cabe destacar que el crecimiento anual ha sido de 9% y 10% en 2017 y 2018, respecto al 4% y 7% registrado en el mismo periodo en el mercado de oficinas A-2; así como que su vacancia esté en torno al 6%, respecto al 14% de la A-2.

Consideramos que el ERV estimado para el activo objeto de estudio, en 10,50€/m²/mes para la superficie de oficinas, se encuentra en línea con los comparables incluidos, en el rango medio de los mismos, debido a su mejor o pero calidad o ubicación según el caso. Esta renta está por debajo de la renta prime de Julián Camarillo (en torno a 12,00€/m/mes) debido a que no se trata de uno de los activos más prime de este submercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 20,715,175
Capex	-€ 3,422,053
Costes Adquisición	-€ 595,175
Valor de Mercado	€ 20,120,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2,052
Renta Contractual	€ 1,182,998
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 10.06
Renta Neta	€ 1,160,964
Renta de Mercado Bruta	€ 1,443,777
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 12.27
Gross Initial Yield	5.88%
Equivalent Yield	5.80%
Net Initial Yield	5.60%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6.97%
TIR/IRR	8.00%
Rentabilidad Salida	5.75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 1,182,998	€ 1,269,260	€ 1,398,194	€ 1,319,141	€ 1,473,509
Costes Operacionales	-€ 22,183	-€ 29,101	-€ 41,734	-€ 26,383	-€ 29,323
CAPEX	-€ 2,053,232	-€ 1,368,821	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 892,417	-€ 128,662	€ 1,356,460	€ 1,292,758	€ 1,444,186
Running Yield (Con Capex)	-4.31%	-0.62%	6.55%	6.24%	6.97%
Running Yield (Sin Capex)	5.60%	5.99%	6.55%	6.24%	6.97%

Puntos Clave/Comentarios

La presente valoración se ha llevado a cabo mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Hemos utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 8,00%, asumiendo una rentabilidad de salida de 5,75% en el año 10. El Valor de Mercado del activo asciende a 19,7 millones de euros (€2.000 €/m²). Este valor se ha cotejado mediante los métodos de comparación y capitalización, obteniendo una rentabilidad equivalente del 5,79% y una rentabilidad a renta de mercado del 6,97%, lo que muestra el potencial interés que aún tiene el inmueble.

Teniendo en cuenta todo esto, la NIY alcanzada es del 5.60%, por encima de la rentabilidad prime de la A-2 (5.25%). Ello se debe principalmente a que el activo no se encuentra en la zona más prime de la A-2, si no en Julián Camarillo, zona históricamente con yields más elevadas.

Respecto a la zona de piscina y vestuarios, hemos considerado una vacancia de 24 meses para reformar y alquilar estos espacios. De acuerdo con la información que se nos ha aportado, se ha planeado el inicio de las obras durante la primera mitad de 2019.

Como hemos comentado anteriormente, la propiedad tiene una edificabilidad remanente de 987m². Para calcular su valor, hemos realizado un cálculo Residual, que nos arroja un valor de 420.000€ (€425/€m²). Teniendo esto en cuenta, el valor total del activo sería de 20.120.000€.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha Valoracion	31/12/2018
Propiedad	Suelo Amorebieta
Direccion	P.E. Boroa P2-A4 - Amorebieta
On behalf of	GO Love S.L.

Classificación	Suelo
Calificación	Industrial
Superficie suelo (m²)	32.403
Superficie edificable (m²)	19.442

Descripción

La propiedad objeto de valoración se corresponde con un suelo urbano de uso industrial que cuenta con una superficie de terreno de 32.403 m2, según cédula urbanística. Actualmente, sobre dicha parcela existen unas edificaciones industriales obsoletas objeto de demolición, con una superficie aproximada de 5.930 m2, según Catastro. Se encuentra ubicada en el municipio de Amorebieta, a tan sólo 22km de Bilbao, y más concretamente en el Parque Empresarial de Boroa. Su entorno más inmediato se caracteriza por la presencia de edificaciones de carácter industrial a ambos lados de la autopista, mientras que el caso urbano se localiza al sur de esta misma. El municipio de Amorebieta-Etxano cuenta con una población de unos 19.000 habitantes.

Comunicaciones

La parcela limita al sur con la rotonda de acceso al polígono industrial desde la autopista AP-8, y al Este con una parcela urbanizable de uso industrial. Cabe mencionar sus excelentes comunicaciones a través de la propia autopista, conectando la capital vizcaína en tan sólo 17 minutos en coche, así como San Sebastián en 55 minutos. No obstante, el transporte público es deficitario. Se trata de un eje clave de comunicaciones en el norte peninsular con salida directa hacia la frontera francesa y resto de Europa.

Comentarios de Urbanismo

De acuerdo con la cédula urbanística facilitada, la propiedad objeto de valoración se encuentra clasificada como suelo urbano con calificación industrial. El artículo de las Normas Subsidiarias que establece los usos permitidos y los correspondientes parámetros urbanísticos para la citada calificación de suelo es el Art. 8.1.4.: Ordenanza de la zona industrial de Amorebieta.

Estado de Urbanización

Terreno urbano con todas las obras de infraestructura y urbanización terminadas, si bien para dotarle de un uso logístico más puro es necesario reconfigurar algunos accesos. Aunque el coeficiente de edificabilidad es del 70%, a efectos de valoración, hemos adoptado un 60%, en línea con el grado de ocupación máxima permitida según la normativa urbanística y de acuerdo con los requerimientos de los principales operadores logísticos.

2. Superficie Edificable (Despues de cesiones)

TOTAL	19.442	Oficinas	0	Industrial	19.442
Residencial libre	0	Comercial	0	Dotacional	0
Residencial protegido	0	Hotelero	0	Otros	0

3. Estudio de Mercado

Estudio de mercado de suelo

Fecha	Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)
4T 2015	P.I. Abra - Ortuella	10.000	1.800.000	180
1T 2015	P.I. Abra - Ortuella	10.000	2.100.000	210
En progreso	Galdakao-Bilbao	60.000	Confidencial	En torno a 200€/m²s

Estudio de mercado producto final

Fecha	Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio (€/m²)
1T 2017	Galdakao-Bilbao	14.000	15.500.000	€ 1.107
2T 2018	Zona 6 Valle de Trápaga-Trapagaran	8.450	9.465.000	€ 1.120
2T 2015	Oiartzun. P.I. Lanbarren.	1.450	1.750.000	€ 1.207

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en activos logísticos en España en 2018 se situó en 1.506 millones de euros, si bien estuvo por debajo del volumen de 2017, que fue un récord anual. La cifra de 2017 estuvo condicionada principalmente por las operaciones y transacciones de grandes carteras. Tanto los inversores nacionales como los internacionales siguen viendo a España como un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, mientras que los internacionales fueron principalmente de EEUU (38%), Reino Unido (19%), y Singapur (3%). El principal interés de inversión fue para las ubicaciones de Barcelona, el Área central y también otras ciudades como Valencia y Zaragoza, si bien en ciudades como Bilbao no se llevaron a cabo transacciones relevantes debido a la falta de producto de calidad. Los inversores continúan mostrando interés especial en proyectos de logística a gran escala, tanto especulativos como llave en mano, orientados principalmente al E-commerce.

Durante el año 2018, además de la compra de la cartera de activos de Axiare, cabe destacar la adquisición por parte de "Palm Capital" de tres proyectos de logística llave-mano ubicados en Getafe (Madrid) por 60 millones, así como la compra de un proyecto en construcción por 35 millones, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona), y la transacción que se cerró en Villaverde (Madrid) por Invesco por 80 millones. A finales de 2017, la rentabilidad "prime" exigida se situó en el 5,85%; mientras que en 2018 alcanzó el 5,25%, lo que refleja la alta demanda de inversores por activos inmobiliarios en el sector logístico.

En Vizcaya y Guipúzcoa, destaca la ausencia de suelo urbanizado de calidad para el desarrollo de plataformas logísticas, a lo que se une los problemas de descontaminación que algunos terrenos o desarrollos precisan para su buen aprovechamiento. En este sentido, la solución pasa por el reposicionamiento de activos industriales obsoletos en ubicaciones estratégicas que permitan optimizar el valor del suelo a través de la construcción de naves logísticas adaptadas a los últimos requerimientos de los principales operadores. Así, nos encontramos con multitud de demandas por parte de los mayores actores logísticos en la zona. Las rentas se sitúan entre 5 y 6€/m2/mes, mientras que el precio de suelo directamente edificable es difícil que baje de los 200€/m2 en ubicaciones prime.

Los dos primeros comparables de suelo se corresponden con parcelas ubicadas en el polígono de Abra, en Ortuella, una ubicación más secundaria en términos logísticos que el activo objeto de valoración. Por su parte, el último testigo se corresponde con una parcela de mayores dimensiones en proceso avanzado de venta, ubicado en una ubicación similar al activo en cuanto a distancia de Bilbao. En cuanto a los comparables de venta de producto terminado y/o inversión, el primero de ellos formó parte de una cartera de activos logísticos vendidos a P3, con un contrato de arrendamiento y una yield en torno al 6,5%. El segundo de ellos se localiza en una ubicación próxima a la zona comercial de Megapark, en Barakaldo-Bilbao; y el último supone una referencia de menor tamaño del mercado logístico de Gipuzkoa, en Oiartzun, para una ubicación similar a Amorebieta con respecto a San Sebastián y Bilbao, respectivamente. Por todo ello, para plataformas logísticas de primer nivel en Bikaia y Gipuzkoa, es razonable asumir un precio de venta en torno a 1.100€/m2.

5. Resumen Valoración

Metodología	Residual-Comparación
Periodo de preconstrucción	12 meses
Periodo de construcción	12 meses
Periodo de venta (despues de cons.)	3 meses
Costes de construcción €/m²	400 €
Logístico	400 €
Parking	50 €
Costes Totales € (incluyendo costes financieros)	10.893.413 €
Precios de Renta €/m²	6,00 €
Logístico	6,00 €
Initial Yield	6,50%
Precio de Venta (€/m)	1.100 €
Ingresos Totales	21.386.200
Beneficio sobre Coste %	18,0%
TIR %	15,0%
Valor Bruto	€ 7.451.961
Costes Adquisición	3,07%
Valor de Mercado	€ 7.230.000
Valor de Mercado €/m² suelo	223,1 €
% Propiedad	100%

Puntos Clave/Comentarios

El mercado inmobiliario en el País Vasco está marcado por la coyuntura política y económica actual, en un contexto estable y de recuperación tras varios años de considerable inactividad y prudencia por la situación general global.

Para llegar a nuestra opinión de Valor de Mercado para el activo objeto de valoración, hemos utilizado el método tradicional de Residual, cuyos resultados hemos contrastado con el Método de Comparación a partir de transacciones realizadas en los últimos años o producto en comercialización. El "Método Residual" requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o "residual" resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad.

A efectos de valoración, hemos asumido como superficie edificable óptima la equivalente a la ocupación máxima en planta baja y que se corresponde con la mayoría de las demandas de los principales operadores logísticos. Al tratarse de un suelo urbano, hemos asumido un período de pre-construcción de 12 meses para el desarrollo de una plataforma logística de casi 20.000 m2. Para el cálculo del precio de producto terminado, hemos estimado una renta media estabilizada de 6€/m2/mes, a una tasa de capitalización del 6,50%, lo que arroja un precio de venta en torno a 1.100€/m2, en línea con nuestro estudio de mercado. Tras exigir un beneficio sobre coste del 18% (lo que conduce -en este caso- a una TIR del 15%), hemos concluido un valor de 7.230.000 de euros, lo que equivale a unos 225 €/m2 de suelo, valor que estimamos está en línea con el mercado para un suelo de estas características, carácter estratégico de la ubicación y relación oferta-demanda. En nuestra opinión, se trata de un activo inmobiliario atractivo, destinado a inversores nacionales e internacionales que precisen diversificar sus carteras con activos logísticos de primer nivel.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2018
Inmueble	Claudio Coello 123
Dirección	Claudio Coello 123
Sociedad	GO Powder S.L

Año Construcción	1983
Superficie Alquilable (m²)	4.013
Plazas de Aparcamiento	57
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	CBD	1-Excelente	3-Buena	4-Media

Descripción
Edificio de oficinas ubicado en la Calle Claudio Coello 123 de Madrid, en la zona Barrio de Salamanca, formando parte de la zona CBD de oficinas de la ciudad. La propiedad tiene una GLA de 4.013m² distribuidos en 6 pisos sobre rasante; además de 57 plazas de aparcamiento bajo rasante. Las calidades del edificio son acordes a su edad y uso. No obstante, el edificio será reformado a partir de 2020, cuando su actual e único inquilino, TARGOBANK, finalice su alquiler, para darle de calidades y apariencia moderna, adecuándose así a la demanda actual por parte de inquilinos e inversores de oficinas.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	4.013	57	100,00%	€ 870.768	€ 18,08	€ 1.402.812	€ 29,13	100,00%
Vacíos								
Totales	4.013	57	100,00%	870.768 €	18,08 €	1.402.812 €	€ 29,13	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	0,67	Asumido	0,67
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas Buena ubicación dentro del CBD Edificio que será reformado con altos estándares de calidad Buen ratio de parking dada su céntrica ubicación	Desventajas Alturas inferiores a las demandadas por los inquilinos actuales en el mercado
--	---

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	mar-19	Tendencia
Prime CBD	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,50%	↔
CS	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	↔
A-2	5,50%	5,50%	5,25%	5,25%	5,25%	↔

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
 4T 2018	CBD	Velázquez 94	5.460	34.000.000	6.227	Edificio clásico de oficinas ubicado a escasos metros del activo objeto de valoración. CASER lo adquirió en diciembre de 2018 por un valor de 6.227€/m².
 2T 2018	CBD	Velázquez 108	3.700	23.000.000	6.216	Edificio de oficinas ubicado en el CBD, adquirido por la aseguradora RGA Rural Vida en abril 2018 por 6.216€/m² a una yield en el rango 3.75%-4.00%.
 2T 2018	CBD	Velázquez 123	2.346	12.000.000,00	5.115	Edificio de oficinas ubicado en el cruce entre María de Molina y Velázquez, adquirido por SILICIUS por 5.115€/m². Repercusión más baja debido a la vacancia del edificio.

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas en España cerró el año con una cifra de inversión de 4.633 millones de euros, incluyendo operaciones corporativas como la adquisición de Axiare por parte de Colonial o la de Hispania por Blackstone, lo que supone un incremento de 119% respecto al año anterior. Excluyendo estas operaciones, la inversión ascendió a 2.541 millones de euros, un 20% más que en 2017.

El mercado de oficinas madrileño atrajo la mayor parte de esta inversión, concretamente 3.538 millones de euros, un 164% más que en 2017. Solo en el último trimestre se invirtieron 603 millones de euros. Entre las operaciones más destacadas del trimestre encontramos la compra por parte de Tristan Capital de una cartera de edificios a Colonial por 285 millones de euros; o la compra de Albarracín 31 por parte de la socimi Zambal por casi 51 millones de euros.

La falta de producto a la venta fue durante 2018 y seguirá siendo durante 2019 la nota dominante, sobre todo el que interesa al inversor Core o Core plus. En este sentido, los inversores analizan operaciones off-market o incluso vemos que están dispuestos a entrar en proyectos tanto en forward-purchase como forward-funding. También existe un gran interés por parte de fondos value-add ante la perspectiva de crecimiento de rentas como estrategia para obtener retornos más altos.

Las rentabilidades teóricas prime continúan en mínimos históricos en el CBD, situándose en torno al 3,75%, pero con algo de margen aún para que éstas se contraigan en otros submercados. El 2018 cierra con rentabilidades por debajo del 5% en el CS, mientras el resto de áreas consolidadas están en 5,25%.

Consideramos que el valor de repercusión del activo objeto de valoración (6.280€/m²) está en línea con los comparables incluidos, en línea con transacciones como Velázquez 94 y Velázquez 108. Por otro lado, Velázquez 123 fue adquirido para reformar y reposicionar, lo que explica su menor valor de repercusión.

Operaciones comparables de Alquiler

Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
 4T 2018	CBD	Hermosilla 11	514	172.667,04	28,00 €	Edificio clásico de oficinas ubicado en el Barrio de Salamanca, propiedad de REALIA.
 2T 2018	CBD	Velázquez 94	180	61.927,20	28,67 €	Edificio clásico de oficinas ubicado en el Barrio de Salamanca, a 250m de distancia del activo objeto de estudio.
 2T 2018	CBD	Marqués de Villamagna 6-8	1.083	350.892,00	27,00 €	Edificio de oficinas ubicado en el Barrio de Salamanca. Ligeramente mejor ubicado, en frente del edificio Torre Serrano.

Conclusiones Mercado de Alquiler

La contratación de oficinas superó durante el primer trimestre del año 159.000 m², un 14,00% superior a la registrada en el mismo período del 2018. Esta cifra es la más alta registrada en un primer trimestre durante la última década. La tasa de desocupación descendió 1,1pb respecto al trimestre anterior a cierre del 1T 2019 en el 9,20% para Madrid en general, siendo del 4,60% en la zona CBD.

Además de los 1.164.000 m² inmediatamente disponibles, hay actualmente en construcción 281.000 m² de espacio de oficinas, de los cuales 244.000 m² aún se encuentran disponibles. La renta prime continúa su actual tendencia creciente, situándose a cierre de trimestre en 34,50 €/m²/mes, lo que supone un incremento interanual del 10,40%.

Como operaciones más destacadas del trimestre cabe destacar el traslado de ING al edificio Helios (zona Vía de los Poblados), de reciente construcción, ocupando cerca de 35.000m²; el alquiler por parte del Grupo DISA del edificio Río Bullaque 2 (zona Herrera Oria) con 9.148m²; el alquiler por parte de WEWORK del edificio de casi 6.400m² en Francisco de Silvela 106; o la ampliación de espacio de BUNSINING, empresa proveedora de espacios flexibles, ocupando 4.900m² en Castellana 2016.

Respecto a los comparables incluidos en la tabla superior, todos ellos son módulos en edificios ubicados en el Barrio de Salamanca, con ubicaciones similares a la que proporciona Claudio Coello 123. Los edificios tienen buenas calidades en general, siendo su mayor problema su limitada altura, lo que ocurre también en el edificio objeto de valoración. Por ello, estimamos adecuado un ERV de €27.00/m; en el rango bajo de los mencionados comparables debido a su mayor superficie, ya que consideramos que los 4.013m serían ocupados por un único inquilino.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 25.949.422
Capex (refurbishment)	-€ 5.579.262
Costes Adquisición	-€ 763.219
Valor de Mercado	€ 25.200.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 6.280
Renta Contractual	€ 870.768
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 18,08
Renta Neta	€ 854.768
Renta de Mercado Bruta	€ 1.402.812
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 29,13
Gross Initial Yield	3,46%
Equivalent Yield	3,95%
Net Initial Yield	3,29%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,41%
TIR/IRR	7,00%
Rentabilidad Salida	4,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 870.768	€ 0	€ 131.436	€ 1.591.360	€ 1.620.164
Costes Operacionales	-€ 16.097	-€ 134.328	-€ 235.400	-€ 32.829	-€ 33.426
CAPEX	-€ 1.239.836	-€ 3.719.508	-€ 619.918	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 385.165	-€ 3.853.836	-€ 723.882	€ 1.558.531	€ 1.586.738
Running Yield (Con Capex)	-1,48%	-14,85%	-2,79%	6,01%	6,11%
Running Yield (Sin Capex)	3,29%	-0,52%	-0,40%	6,01%	6,11%

Puntos Clave/Comentarios

La presente valoración se ha llevado a cabo mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Hemos utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 7,00%, asumiendo una rentabilidad de salida de 4,00% en el año 10. El Valor de Mercado del activo asciende a 25,2 millones de euros (€6,280 €/m²). Este valor se ha cotejado mediante los métodos de comparación y capitalización, obteniendo una rentabilidad equivalente del 3,95% y una rentabilidad a renta de mercado del 5,40%.

Teniendo en cuenta todo esto, la rentabilidad inicial neta alcanzada es del 3,29%, en línea con la rentabilidad prime del CBD (3,50%), teniendo en cuenta que el activo se encuentra actualmente infra arrendado. Respecto a las running yields a partir del año 4, una vez terminadas las obras de reforma, estarían en el entorno del 6,00%, para compensar las rentabilidades iniciales.

A efectos de la valoración, hemos asumido que el actual inquilino se matendrá en el edificio hasta finalizar su contrato, momento en el cual quedaría vacío para llevar a cabo la reforma del mismo, durante un periodo de 18 meses (6 meses para la obtención y tramitación de licencias, y 1 año para llevar a cabo las obras). Consideramos que el edificio se comercializará durante ese periodo, por lo que no hemos asumido vacancia adicional. Hemos estimado una carencia de rentas de 5 meses para el futuro inquilino (1 mes por año de contrato) y una renta de 27,00€/m/mes y 150€/plaza/mes para el parking.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2019
Inmueble	Ribarroja
Dirección	P.I El Oliveral, parcela 12
Sociedad	IV GO Spain Levante S.L

Año Construcción	2000
Superficie Alquilable (m²)	13,967
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Hub Logístico	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción
La propiedad objeto de valoración es una nave logística con una superficie total de 13.967 m² construida sobre una parcela de 23.868 m². Fue construida en el año 2000 con buenos estándares de calidad. La nave tiene una geometría irregular (forma de L), aunque cuenta con dos zonas de muelles de carga en ambas alas. La propiedad está vallada y cuenta con numerosas plazas de parking en su campa exterior para empleados y visitas, además, tiene unas oficinas (actualmente en desuso) en la entrada principal. El activo se encuentra en Ribarroja, la zona prime industrial-logístico del área metropolitana de Valencia, dónde se encuentran los principales operadores logísticos, ya que cuenta con muy buenas comunicaciones con la A-7 y la A-3, conectándose con las principales ciudades del país.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	13,967	-	100.00%	€ 603,378	€ 3.60	€ 670,420	€ 4.00	100.00%
Vacios	0	-	0.00%	-	-	0	0	0.00%
Totales	13,967	-	100.00%	€ 603,378	€ 3.60	€ 670,420	€ 4.00	100.00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	6.00	Asumido	6.00
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas - Activo 100% ocupado - Buen estado de conservación - Inquilino de solvencia - Ubicación Prime	Desventajas - Aunque cuenta con buenos acabados, no son los mejores de la zona. - Geometría irregular.
--	---

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	mar-18	jun-18	sep-18	dic-18	mar-19	Tendencia
Prime Logístico	5.85%	5.85%	5.75%	5.50%	5.25%	↔
Prime Industrial	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	↘

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Precio €/m²	Comentarios
	Q3 2018	Ribarroja	Ribarroja	35,000	26.00	736.00	Transacción de una nave logística en Ribarroja. Área total de 35.000m² y muy buenas calidades.
	Q3 2018	Ribarroja	Ribarroja	6,461	4.25	658.00	Nave logística ubicada en Ribarroja. Transacción reciente en el mismo ámbito.
	Q3 2018	Almussafes	Almussafes	19,210	13.50	703.00	Transacción en Almussafes (otra de las zonas prime logísticas del área metropolitana de Valencia).

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portfolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por Barcelona, el área central y también otras ciudades como Valencia y Zaragoza.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare's, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital's de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como la compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el que se cerró el año 2017 a un 5,50% al final de 2018 y a un 5,25% a Q1 2019. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. En Valencia, en lo que va de 2019 se han cerrado operaciones llave en mano que suman más de 120.000m². Las operaciones mostradas anteriormente son transacciones de naves en la zona prime (Ribarroja y Almussafes) en el último año. Los precios de naves de calidad en las mejores zonas de Valencia oscilan entre 600€ - 700€/m². Las naves de frío suelen estar ligeramente por encima de este rango de precios.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²/month)	Comentarios	
	n.d	Q1 2019	Ribarroja	PLV	10,580	552,276.00	4.35 €	Nave logística ubicada en el Polígono Logístico de Valencia, una zona creada para fuertes operadores logísticos, con muy buenas conexiones con la A-7 y la A-3.
	n.d	Q1 2018	Ribarroja	Sector 14	9,030	457,279.20	4.22 €	Nave logística ubicada en el Sector 14 de Ribarroja, una de las zonas prime de Valencia. Cercano al activo objeto de valoración.
	n.d	Q4 2018	Ribarroja	Masia Baló	5,625	263,250.00	3.90 €	Nave logística ubicada en la zona de Masia Baló, en Ribarroja. Cercano al activo objeto de valoración.

Conclusiones Mercado de Alquiler

Durante 2018 en la Zona Centro no se produjeron aumentos perceptibles en las rentas salvo en algunas localizaciones. La paulatina incorporación de nuevos proyectos dará lugar a la estabilización de las rentas, tendencia que se producirá a lo largo de 2019. Valencia se ha convertido en una de las principales opciones para fondos internacionales, SOCIMIs especializadas y promotores en el ámbito logístico, debido a la disminución en la oferta de zonas prime en Madrid y Barcelona. Los principales operadores se están instalando en el área metropolitana de Valencia, siendo la zona centro (Ribarroja, Paterna y Chestre), la más demandada y con mayor contratación. Debido al aumento de oferta de calidad, las rentas prime se han incrementado un 6%, situándose en 4.50€/m²/mes para las mejores naves de las zonas prime. La renta en zona prime (Ribarroja) a día de hoy se encuentra entre 4 - 4,25€/m²/mes. Hemos estimado un ERV de 4,00€/m²/mes debido a la ubicación y características principales de la propiedad.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 9,130,047
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 280,047
Valor de Mercado	€ 8,850,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 633.63
Renta Contractual	€ 603,378
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 3.60
Renta Neta	€ 576,561
Renta de Mercado Bruta	€ 670,420
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 4.00
Gross Initial Yield	6.82%
Equivalent Yield	7.00%
Net Initial Yield	6.31%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7.34%
TIR/IRR	9.00%
Rentabilidad Salida	7.00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 603,378	€ 606,697	€ 615,571	€ 626,152	€ 637,449
Costes Operacionales	-€ 27,023	-€ 27,485	-€ 27,981	-€ 28,498	-€ 29,057
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 591,310	€ 594,563	€ 603,260	€ 613,629	€ 624,700
Running Yield (Con Capex)	6.48%	6.51%	6.61%	6.72%	6.84%
Running Yield (Sin Capex)	6.31%	6.34%	6.44%	6.55%	6.66%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión con doble check por DCF, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de mercado, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método Harcore, buscando un Rendimiento Equivalente objetivo, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y analizando el nivel actual de arrendamiento con respecto a la renta del Mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 4,00 €/m²/mes
- Comisión agente de alquiler del 10% de la renta
- OPEX no recuperable: 0,16€/m²/mes

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/04/2019
Inmueble	Borriol
Dirección	C-238, 14, 12190 Borriol (Castellón)
Sociedad	IV GO Spain Levante S.L

Año Construcción	2007
Superficie Alquilable (m²)	14,683
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Hub Logístico	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción
La propiedad objeto de valoración es una nave logística con una superficie total de 13.171 m2 construida sobre una parcela de 25.710 m2. Fue construida en 2007 con buenos estándares de calidad. La nave se distribuye en zona de preparación de pedidos y de almacenaje, además cuenta con unas oficinas para empleados. La propiedad cuenta con muelles de carga y varias puertas de entrada. La propiedad está parcialmente vallada y también tiene algunos espacios de estacionamiento habilitados para uso del personal en el interior, así como unas amplias oficinas para los empleads y una garita de seguridad a la entrada. El activo está ubicado en Borriol, un municipio ubicado a unos 6 kilómetros de Castellón y a escasa distancia de la autopista AP-7.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	14,683	-	100.00%	€ 571,726	€ 3.24	€ 616,686	€ 3.50	100.00%
Vacios	0	-	0.00%	-	-	0	0	0.00%
Totales	14,683	-	100.00%	€ 571,726	€ 3.24	€ 616,686	€ 3.50	100.00%

*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	8.50	Asumido	8.50
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

Ventajas - Activo 100% ocupado - Buen estado de conservación - Inquilino de solvencia. - 8 años de obligado cumplimiento - Buenas comunicaciones con la AP-7.	Desventajas - Zona no tan consolidada para la actividad industrial y logística como otras zonas cercanas - Suelos disponibles para nuevos desarrollos en el área. - En caso de quedar vacante, su tamaño (y altura) podría ser un factor limitante a la hora de alquilarlo.
--	--

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

INDUSTRIAL/LOGÍSTICA	sep-17	dic-17	mar-18	jun-18	sep-18	Tendencia
Prime Logístico	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	↔
Prime Industrial	7.25%	7.25%	7.00%	7.00%	7.00%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Precio €/m²	Comentarios
 Q1 2019	Av. Valencia	Castellón de la Plana	2,600	1.50	577.00	Oferta de una nave industrial ubicada en una zona industrial consolidada de Castellón de la Plana.
 Q1 2019	Satsuma	Alquerías del Niño Perdido	5,957	2.80	470.00	Nave industrial ubicada en el municipio de Alquerías del Niño Perdido, cerca de Villarreal, Onda y Castellón, cerca del hub cerámico. Buenas conexiones con la A-7.
 Q1 2019	Maria Teresa Calcuta	Betxi	5,840	2.50	430.00	Nave industrial vallada ubicada en un solar de 13,122m². Buenas calidades con espacios para oficinas.

Conclusiones Mercado de Inversión

El volumen de inversión en el año 2018 para el mercado logístico español se situó en 1.506 millones de euros, un 20% menos que el año 2017 debido a que el año 2017 estuvo marcado por importantes operaciones de gran volumen. El 49% del total del volumen de inversión corresponden a los grandes portafolios transaccionados durante el presente año entre los que se incluyen: Operación Blackstone-Neinver (290MM); la operación corporativa Colonial-Axiare (350MM); y la operación Blackstone-Grupo LAR (100MM).

Los inversores nacionales e internacionales siguen viendo en España un mercado con un gran potencial. Los inversores nacionales representaron el 30% del volumen total de inversión, aunque la participación mayoritaria de esta cifra fue invertida por Colonial. Los inversores internacionales procedían principalmente de Estados Unidos, Reino Unido y Singapur, mostrando mayor interés por el área central, Barcelona y también otras ciudades como Valencia y Zaragoza.

Los inversores siguen mostrando interés en una amplia gama de tipos de propiedades, especialmente en proyectos especulativos a gran escala y proyectos logísticos llave en mano. Durante el primer semestre de 2018, además de la compra de la cartera inmobiliaria Axiare´s, cabe destacar la adquisición por parte de Palm Capital´s de tres proyectos logísticos llave en mano ubicados en Getafe (Madrid) por un importe de 60 millones de euros, así como la compra por parte de Segro de un proyecto en desarrollo por un importe de 35 millones de euros, ubicado en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). En la segunda mitad del año destacaron operaciones como la compra por parte del fondo internacional Patrizia de un activo logístico con una superficie superior a los 66.000 m2 en Ontígola (Toledo).

La rentabilidad de Prime se ha reducido de un nivel del 5,85% con el se cerró el año 2017 a un 5,75% al final de 2018. Estos niveles de rentabilidad reflejan el interés y el buen momento que atraviesa el mercado logístico en España. Las ofertas de naves grandes, de buena calidad en las zonas cercanas a Castellón de la Plana oscilan entre €430 - €570/m². La nave objeto de análisis está bien ubicada y cuenta con muy buenas calidades, por tanto, consideramos que su valor se encuentra en el rango alto.

Operaciones comparables de Alquiler

	Fecha	Zona	Localización	Superficie (m²)	Renta (€/año)	Repercusión (€/m²/month)	Comentarios
n.d	Q1 2019	C/ Pl N° 109, 10	Castellón de la Plana	30,000	1,440,000.00	4.00 €	Oferta de proyecto llave en mano en la zona estación-universidad de Castellón de la Plana.
n.d	Q1 2019	C/ Navelina	Alquerias del Niño Perdido	2,500	96,000.00	3.20 €	Nave ubicada cerca de Castellón, Villarreal y Onda, el hub cerámico de la región de Castellón.
n.d	Q1 2019	Av. Sonella, 125	Onda	10,249	307,470.00	2.50 €	Oferta de nave logística con posibilidad de rentas crecientes según años de contrato. Buena ubicación en la región.

Conclusiones Mercado de Alquiler

Durante 2018 en la Zona Centro no se produjeron aumentos perceptibles en las rentas salvo en algunas localizaciones. La paulatina incorporación de nuevos proyectos está dando lugar a la estabilización de las rentas, tendencia que muy probablemente continuará a lo largo de 2019. Valencia se ha convertido en una de las zonas más demandadas por los principales operadores logísticos como fondos de inversión, SOCIMIs especializadas y promotores locales, debido a la escasez de producto prime en Madrid y Barcelona. Dentro de la Comunidad Valencia, Castellón es conocida por ser el hub cerámico del país y de Europa y, tras Valencia, será una zona demandada por su ubicación y su potente industria. Las ofertas de renta de naves logísticas en la zona oscila entre 2,50€ y 4,00€/m²/mes, dependiendo de sus características específicas y su ubicación exacta, consideramos que, por tamaño y calidades, la nave objeto de estudio debería tener una renta de mercado de 3,50€/m²/mes.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 7,475,139
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 225,139
Valor de Mercado	€ 7,250,000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 493.77
Renta Contractual	€ 571,726
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 3.24
Renta Neta	€ 538,249
Renta de Mercado Bruta	€ 616,686
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 3.50
Gross Initial Yield	7.89%
Equivalent Yield	7.75%
Net Initial Yield	7.20%
Rentabilidad a Renta de Mercado	8.25%
TIR/IRR	9.95%
Rentabilidad Salida	7.75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 584,817	€ 594,701	€ 605,131	€ 616,266	€ 623,779
Costes Operacionales	-€ 33,735	-€ 34,311	-€ 34,931	-€ 35,576	-€ 36,273
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 573,120	€ 582,807	€ 593,028	€ 603,940	€ 611,303
Running Yield (Con Capex)	7.67%	7.80%	7.93%	8.08%	8.18%
Running Yield (Sin Capex)	7.37%	7.50%	7.63%	7.77%	7.86%

Puntos Clave/Comentarios

Nuestra opinión sobre el Valor de Mercado se realizó a través del Método de Capitalización o Método de Inversión con doble check por DCF, que consiste en la capitalización de los ingresos, a través de una tasa de mercado, que en sí misma incluye todos los riesgos inherentes al activo. En particular, hemos adoptado el Método Harcore, buscando un Rendimiento Equivalente objetivo, en línea con los rendimientos requeridos por el mercado de inversión, y analizando el nivel actual de arrendamiento con respecto a la renta del Mercado.

Después del estudio de mercado, hemos asumido las siguientes variables en nuestro análisis de valoración:

- Renta de mercado de 3,50 €/m²/mes
- Comisión agente de alquiler del 10% de la renta
- OPEX no recuperable: 0,19€/m²/mes

ANEXO VI Informe sobre estructura organizativa y sistemas de control interno

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en:

- a) el apartado 2.21 del Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); y
- b) los apartados B.7 y B.8 del párrafo quinto de la Circular del MAB 16/2016 sobre el asesor registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. es una sociedad que se constituyó en fecha 23 de junio de 2016 y tiene como actual socio mayoritario a la sociedad luxemburguesa GreenOak Europe II Investments S.à.r.l., que es parte del grupo GreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, las siguientes filiales (las "**Filiales**" y, conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"):

- a) GreenOak PropCo Garden S.L. ("**Propco Garden**")
- b) Inversiones Go Spain Quattro S.L. ("**GO Quattro**")
- c) Inversiones Go Spain Wolf, S.L. ("**GO Wolf**")
- d) Inversiones Go Spain Alba, S.L. ("**GO Alba**")
- e) Inversiones Go Spain Levante, S.L. ("**GO Levante**")
- f) Go Powder, S.L. ("**GO Powder**")
- g) Inversiones Go Love, S.L. ("**GO Love**")
- h) Go Spain River, S.L. ("**GO River**")

Las Filiales son titulares de los activos inmobiliarios que se indican en la siguiente tabla:

#	Activo	Sociedad titular	Tipología	Localización	Superficie (m ²)
1	Vallsolana Business Park	Propco Garden	Oficinas	Barcelona	19.844
2	Quer I	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	67.440
3	Quer II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	22.160
4	Quer III	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	51.777
5	Daganzo de Arriba	GO Quattro	Industrial/Logístico	Guadalajara	24.731
6	Valdemoro II	GO Quattro	Industrial/Logístico	Madrid	7.805
7	Sant Esteve	GO Wolf	Industrial/Logístico	Barcelona	9.506
8	Ribarroja I	GO Wolf	Industrial/Logístico	Valencia	4.286
9	Albarracín 34	GO Alba	Oficinas	Madrid	9.804
10	Suelo Amorebieta	GO Love	Suelo logístico	Vizcaya	19.442
11	Claudio Coello 123	GO Powder	Oficinas	Madrid	4.013
12	Ribarroja II	Go Levante	Industrial/Logístico	Valencia	13.967
13	Borriol	Go Levante	Industrial/Logístico	Castellón	14.683

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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido por las SOCIMIs 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 régimen establecido para las SOCIMIs 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 SOCIMIs.
- 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, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas

representen en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

El consejo de administración de la Sociedad está formado por las siguientes personas:

2.1.1 Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física D. Juan Rosales Rodríguez) (Presidente);

2.1.2 D. Francesco Ostuni (vocal); y

2.1.3 Dña. Lori A. Biancamano (vocal).

Desempeñan la función de secretario y vice-secretario no-consejeros del consejo de administración D.^a Isabel Gómez Díez y D.^a Paloma Gloria González Hernández, respectivamente.

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos. Asimismo, el consejo de administración ha decidido no crear una Comisión de Auditoría, dado que únicamente está formado por tres miembros.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión. Asimismo, la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

2.2 Los contratos de "*property management*" y "*asset management*"

Como la Sociedad y las Filiales carecen de empleados, éstas han firmado un contrato de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A., a excepción de Propco Garden, que lo ha suscrito con Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España (los "***Property Manager***").

De acuerdo con dichos contratos, los *Property Manager* se encargan de realizar las actividades diarias relacionadas con los activos inmobiliarios. Sus responsabilidades incluyen, entre otras, la gestión de las relaciones con los inquilinos (incluyendo la contratación de nuevos inquilinos), la recaudación de los pagos de alquiler, el mantenimiento de las propiedades, contratación de seguros y el pago de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). Los *Property Managers* elaboran informes mensuales sobre la situación de cada activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc.

Por su parte, para la gestión estratégica de los activos logísticos, las Filiales que son titulares de los mismos han suscrito un contrato con Talus Real Estate, S.L. (el "**Asset Manager**"). El *Asset Manager* se involucra en la gestión estratégica de la cartera de activos inmobiliarios y supervisa la información proporcionada por los *Property Managers*. Es el responsable de incrementar el valor de los activos de las Filiales asesorándolas sobre las diferentes opciones que existen para maximizar los ingresos y administrar los gastos de una manera más eficaz, incluyendo recomendaciones sobre el Capex a invertir en cada inmueble para que éstos incrementen su valor, la idoneidad de los inquilinos y sobre qué opciones de financiación y refinanciación son las más adecuadas en cada momento.

Tanto CBRE Real Estate, S.A. como Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España y Talus Real Estate, S.L. son prestigiosos gestores inmobiliarios en España, con medios adecuados y estructuras bien definidas para prestar los servicios de gestión inmobiliaria que proporcionan actualmente al Grupo.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Como el Grupo no cuenta con empleados, éste firmó un contrato de prestación de servicios (el "**Contrato**") con Citco Corporate Management, S.L. ("**Citco**") según el cual Citco presta servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, entre otros, los siguientes servicios:

- Servicios jurídicos corporativos, tales como servicios relacionados con juntas generales de accionistas, reuniones del consejo de administración o llevanza de libros societarios.
- Servicios de cumplimiento tributario, tales como recopilación de información necesaria para facilitar la preparación de las declaraciones de impuestos, asistir en la preparación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como en la devolución o en el pago de impuestos, según

corresponda.

- Servicios administrativos, como gestión de cuentas bancarias y pagos desde cuentas bancarias.

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de la Sociedad en todo momento. En consecuencia, Citco mantiene los registros contables ordinarios del Grupo y es responsable de elaborar sus cuentas anuales, presupuestos y otra información financiera, que presenta para la revisión del equipo europeo de GreenOak Real Estate ("**GreenOak**"). Dicho equipo es responsable de la supervisión del Grupo, que es propiedad casi en su integridad de entidades y fondos gestionados y/o asesorados por GreenOak. Tras la revisión y comentarios de GreenOak, la información financiera anterior se presenta para la aprobación del consejo de administración de la Sociedad y el Grupo.

Adicionalmente, Citco está en contacto con los auditores y asesores financieros del Grupo, para asegurar que la información contable y financiera refleje con exactitud sus activos en todo momento.

Citco informa trimestralmente al consejo de administración de la Sociedad y el Grupo, detallando los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance de situación al cierre del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Citco es una entidad de prestación de servicios de primer nivel. Tiene aproximadamente 7.000 empleados a nivel mundial, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de un billón de dólares. Citco cuenta con medios adecuados en España y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan al Grupo.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

- Los *Property Manager* se encargan de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y GreenOak y, después, por el consejo de administración, que decide qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración da instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- Los *Property Manager* y el *Asset Manager* estarán en contacto permanente con el

asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información, ya que los *Property Manager*, el *Asset Manager* y el asesor registrado reciben instrucciones del consejo de administración.

La información que vaya a ser incluida en los documentos (con inversores o terceros) o comunicados de prensa será revisada por el consejo de administración, comprobando que el contenido esté alineado con la información pública. El consejo de administración velará por que la información publicada en dichos documentos sea coherente con la información publicada en el Mercado.

Además, el asesor registrado debe ser consultado con respecto a cualquier información que constituya un hecho relevante.

Dado que el Grupo no tiene empleados, las notificaciones realizadas por los representantes de la Sociedad son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través del presidente del consejo, que es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna que no se haya revelado previamente al Mercado.

Como se ha explicado anteriormente, el consejo de administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad y el Grupo en todo momento a través de los *reportings* trimestrales de Citco, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el consejo de administración.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información financiera a publicar en el Mercado, que es revisada por GreenOak y posteriormente por el consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la función del presidente del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de

los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento jurídico de Clifford Chance, S.L.P.U. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

5. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los agentes que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos como los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, reclamaciones de responsabilidad y cobertura insuficiente de los seguros, concentración significativa de clientes y en un tipo de activo, operación de los activos por parte de terceros, riesgos asociados a la valoración de la Sociedad.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, grado de liquidez de las inversiones inmobiliarias, competencia, incumplimiento de los contratos de arrendamiento y reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, free float limitado y evolución de la cotización.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial, pérdida del régimen fiscal especial SOCIMI y potencial revisión por parte de las autoridades fiscales.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los inmuebles propiedad del Grupo y falta de liquidez para el

cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre uno y quince años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y un año. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor, a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado y registrado contablemente trimestralmente. La financiación externa obtenida por la Sociedad exige el cumplimiento de *covenants* financieros que se reportan a la entidad financiera periódicamente. El cálculo y cumplimiento de dichos *covenants* financieros se realiza trimestralmente independientemente de la periodicidad con la que se envían dichos cálculos a la entidad financiera.

- Pagos y tratamiento de gastos.

Los 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.

- Impagos y gestión de la morosidad.

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización, que pueden ser resumidos en lo siguiente: empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito, así como la realización de seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

- Fraude

El fraude es entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido cabe destacar que la Sociedad se somete a auditorías de cuentas individuales y consolidadas.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

El Grupo cuenta con el asesoramiento de los siguientes expertos independientes:

- Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado, que lleva a cabo la labor de información, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de nueva normativa que pueda resultar de aplicación, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).
- Clifford Chance, S.L.P.U., como asesor legal de la Sociedad en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., como auditor de cuentas del Grupo, que audita las cuentas individuales de las sociedades del Grupo, junto con las cuentas consolidadas.

7. CONCLUSIÓN

En vista de lo anterior, el consejo de administración confirma que la Sociedad tiene:

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con los requisitos de información establecidos por el Mercado, y
- (ii) un adecuado sistema de supervisión interno con respecto a la información

financiera.

Adicionalmente, el consejo de administración confirma que la Sociedad cuenta con procedimientos adecuados para asegurar que:

- (i) la información relevante publicada en la página web de la Sociedad es consistente con la información notificada al Mercado,
- (ii) la información divulgada en las presentaciones es consistente con la información notificada al Mercado,
- (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad son consistentes con la información notificada al Mercado.

Por último, el consejo de administración confirma que dispone de los medios necesarios para que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.