

Madrid, 30 de abril de 2019

GORE Spain Holdings SOCIMI I. S.A.U. (la “**Sociedad**” o “**GORE**”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguiente información de carácter financiero y organizativo correspondiente al ejercicio 2018:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.gospainsocimi.com).

GORE Spain Holdings SOCIMI I, S.A.
Doña Isabel Gómez Díez
Secretario no consejero

**Gore Spain Holdings Socimi I, 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

A los accionistas de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Gore Spain Holdings Socimi I, 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 2.1 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, un edificio de oficinas, un centro comercial y una nave industrial, destinados a su alquiler, por importe de 33.978 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta.

Adicionalmente, bajo el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta el Grupo tiene registrado un edificio de oficinas, por importe de 39.910 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 9 de la memoria consolidada adjunta. Estas inversiones constituyen un 84% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en este área durante nuestra auditoría.

El Grupo valora los activos registrados bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias 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 las Nota 3.2. y 3.3 de la memoria consolidada adjunta. Asimismo, valora los activos registrados bajo el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización, tal y como se dispone en la Nota 3.6. 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 activo, 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.
- Evaluamos la correcta clasificación de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como las actividades clasificadas como interrumpidas.
- Evaluamos la oferta de compra venta y el cumplimiento de la misma con fecha posterior al cierre 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 y de los activos no corrientes mantenidos para la venta realizado por la Dirección se encuentra justificada.

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.



Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. 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)

9 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/08485
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 GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. 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		34.498.273,56	91.825.061,15
I. Inversiones inmobiliarias.	5	33.977.973,91	91.079.670,19
1. Terrenos y construcciones.		30.815.707,76	81.097.885,97
2. Instalaciones técnicas.		2.929.459,99	7.438.894,74
3. Construcciones en curso y anticipos.		232.806,16	2.542.889,48
II. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	520.299,65	745.390,96
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		520.299,65	745.390,96
B) ACTIVO CORRIENTE		53.773.120,02	3.504.693,97
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	9	40.784.531,27	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		830.222,89	1.001.388,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,8	496.067,29	355.751,71
2. Deudores varios.	7,8	103.397,60	13.853,01
3. Activos por impuesto corriente.	8,13	88.811,25	59.207,50
4. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8,13	141.946,75	572.575,92
III. Inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo.	7,8,16	8.718,02	-
1. Otras inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo.		8.718,02	-
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	7,8	197.807,36	315.340,17
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.		197.807,36	315.340,17
V. Periodificaciones.		46.101,24	51.329,65
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	11.905.739,24	2.136.636,01
1. Tesorería.		11.905.739,24	2.136.636,01
TOTAL ACTIVO (A + B)		88.271.393,58	95.329.755,12

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. 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		34.706.550,85	36.378.588,59
A-1) Fondos propios.		34.706.550,85	36.378.588,59
I. Capital.	11	9.878.150,00	9.878.150,00
1. Capital escriturado.		9.878.150,00	9.878.150,00
II. Prima de emisión.	11	13.775.877,63	13.775.877,63
III. Reservas.	11	11.942.236,51	4.105.102,14
1. Reserva legal.		1.975.630,00	259.233,49
2. Otras reservas de la Sociedad Dominante.		9.966.606,51	3.845.868,65
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	11	(5.820.260,55)	(2.963.084,37)
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.	11	-	(651,59)
VI. Otras aportaciones de socios.	11	6.702.585,00	6.702.585,00
VII. Resultado del ejercicio.		(1.672.037,74)	52.196.000,78
VIII. Dividendo a cuenta.	11	-	(47.315.391,00)
B) PASIVO NO CORRIENTE		21.585.881,33	54.389.467,47
I. Deudas a largo plazo.	7,12	8.135.671,72	32.260.257,86
1. Deudas con entidades de crédito.		7.813.581,94	31.585.306,89
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		322.089,78	674.950,97
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,12,16	13.450.209,61	22.129.209,61
C) PASIVO CORRIENTE		31.978.961,40	4.561.699,06
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	9	28.236.291,76	-
II. Deudas a corto plazo.	7,12	547.577,81	1.593.964,56
1. Deudas con entidades de crédito.		405.006,89	1.236.446,98
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		142.570,92	357.517,58
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,16	1.781.734,27	1.689.877,43
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.413.357,56	1.277.857,07
1. Acreedores varios.	7,12	1.270.155,21	1.193.108,92
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	143.202,35	84.748,15
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		88.271.393,58	95.329.755,12

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS 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.	15.1	1.796.729,65	1.424.193,95
2. Otros ingresos de explotación.	15.1	956.684,27	880.284,62
3. Otros gastos de explotación.	15.2	(3.018.760,50)	(3.453.579,44)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(645.573,74)	(625.301,85)
5. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	5	(1.261.904,80)	37.865,15
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.172.825,12)	(1.736.537,57)
1. Ingresos financieros.	15.3	-	1.632,28
2. Gastos financieros.	15.3	(999.689,66)	(839.531,92)
3. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		-	-
4. Diferencias de cambio.		(1.076,25)	587,30
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.000.765,91)	(837.312,34)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(3.173.591,03)	(2.573.849,91)
1. Impuesto sobre beneficios.		-	353,75
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.173.591,03)	(2.573.496,16)
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	9	1.501.553,29	54.769.496,94
E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		1.501.553,29	54.769.496,94
F) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		(1.672.037,74)	52.196.000,78
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(1.672.037,74)	52.196.000,78

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	31/12/2018	31/12/2017
A) Resultado consolidado del ejercicio	(1.672.037,74)	52.196.000,78
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)	(1.672.037,74)	52.196.000,78

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal global	Otras reservas Dominante de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	9.878.150,00	77.712.483,63	16.612,42	(53.177,36)	(83.008,01)	(651,59)	6.577.585,00	3.445.180,37	(371.718,63)	97.121.455,83
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	52.196.000,78	-	52.196.000,78
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.315.391,00)	(47.315.391,00)
- Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 11)	-	(63.936.606,00)	-	-	-	-	125.000,00	-	-	(63.811.606,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	242.621,07	-	1.018.969,65	-	-	(3.445.180,37)	371.718,63	(1.811.871,02)
Reservas procedentes de la venta de sociedades dependientes	-	-	-	3.899.046,01	(3.899.046,01)	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	9.878.150,00	13.775.877,63	259.233,49	3.845.868,65	(2.963.084,37)	(651,59)	6.702.585,00	52.196.000,78	(47.315.391,00)	36.378.588,59
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.672.037,74)	-	(1.672.037,74)
Distribución del resultado consolidado	-	-	1.716.396,51	6.120.737,86	(2.957.176,18)	651,59	-	(52.196.000,78)	47.315.391,00	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	9.878.150,00	13.775.877,63	1.975.630,00	9.966.606,51	(5.920.260,55)	-	6.702.585,00	(1.672.037,74)	-	34.706.550,85

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	31-12-18	31-12-17
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.672.037,74)	52.196.354,53
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	1.183.635,33	2.260.596,40
- Periodificaciones	(495.420,71)	-
- Correcciones valorativas por deterioro	1.290.636,24	124.910,41
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(927.188,84)	(37.865,15)
- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	-	(55.888.938,73)
- Ingresos financieros	-	(1.951,90)
- Gastos financieros	2.170.439,71	5.274.061,62
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	2.471,49	31.036,72
	3.224.573,22	(48.238.150,63)
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	168.547,95	414.760,49
- Otros activos corrientes	(176.704,10)	178.612,45
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(206.367,12)	(1.330.833,04)
	(214.523,27)	(737.460,10)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(681.696,61)	(4.779.531,19)
- Cobros de intereses	-	1.951,90
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(29.603,75)	(224.380,25)
	(711.300,36)	(5.001.959,54)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	626.711,85	(1.781.215,74)
Pagos por inversiones:		
- Inversiones inmobiliarias	(485.113,96)	(2.174.357,67)
- Otros activos financieros	-	(162.895,27)
	(485.113,96)	(2.337.252,94)
Cobros por desinversiones:		
- Inversiones inmobiliarias	16.500.000,00	270.000,00
- Inversiones en empresas del Grupo	-	152.764,53
- Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	114.629.431,31
	16.500.000,00	115.052.195,84
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	16.014.886,04	112.714.942,90

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	<u>31-12-18</u>	<u>31-12-17</u>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	-	125.000,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	-	(63.936.606,00)
	-	(63.811.606,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión:		
- Deudas con empresas del Grupo	1.480.000,00	1.657.236,47
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(7.852.494,66)	(680.837,30)
- Deudas con empresas del Grupo	(500.000,00)	-
	(6.872.494,66)	976.399,17
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
- Dividendos	-	(49.127.262,02)
	-	(49.127.262,02)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(6.872.494,66)	(111.962.468,85)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	9.769.103,23	(1.028.741,69)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	2.136.636,01	3.165.377,70
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.905.739,24	2.136.636,01

Las notas 1 a 22 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

Gore Spain Holdings Socimi, I, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante), es una sociedad española con NIF número A87174736, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 18 de diciembre de 2014, número 3.976 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.070, folio 217, sección 8, hoja M-595245, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,4% del capital de la Sociedad Dominante.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 es de 5,55 euros por acción (3,13 euros por acción al 31 de diciembre de 2017) y 5,50 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2018 (6,95 euros por acción en el ejercicio 2017).

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo Gore Spain Holdings Socimi, I, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo).

Régimen de Socimi

Con fecha 16 de septiembre de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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 Gore Spain Holdings Socimi I, 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 del Grupo 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 el Grupo, 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 del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

5 El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad Dominante 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad Dominante y sus subsidiarias pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante y sus subsidiarias estarán obligadas 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.

Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. 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. 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.
- 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 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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 mayoritario de la Sociedad Dominante con un 98,60% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

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 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.

Gore Spain Holdings Socimi I, S.A., 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 2018 y 2017 es el siguiente:

- 1 Inversiones Anau, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con N.I.F. B87287413, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.411 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33533, folio 169, sección 8, hoja M-603618, inscripción 1.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 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, aquéllas 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.

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Sociedad Dominante constituyó esta sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Anau, S.L.U., siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 2 Inversiones Caraga, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con N.I.F. B86877883, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.409 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.533, folio 148, sección 8, hoja M-603616, 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, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquéllas 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.

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Sociedad dominante constituyó esta sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Caraga, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 3 Inversiones Pukaki, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con N.I.F. B87282405, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.413 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33533, folio 137, sección 8, hoja M-603615, 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquéllas 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.

Con fecha 12 de mayo de 2015 la Sociedad dominante constituyó esta sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Pukaki, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 4 Inversiones Harwood, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con N.I.F. B87314936, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 17 de junio de 2015, número 1.892 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.631, folio 88, sección 8, hoja M-605384, 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, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquéllas 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.

Con fecha 17 de junio de 2015 la Sociedad dominante constituyó esta sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Harwood, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 5 Inversiones Malvinas, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con N.I.F. B87326203, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 1 de julio de 2015, número 2.115 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.682, folio 11, sección 8, hoja M-606330, 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquéllas 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.

Con fecha 1 de julio de 2015 la Sociedad dominante constituyó esta sociedad de responsabilidad limitada denominada Inversiones Malvinas, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Todas las sociedades dependientes 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:
 - 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Inversiones Anau, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	100%	Integración global
Inversiones Caraga, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	100%	Integración global
Inversiones Pukaki, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	100%	Integración global
Inversiones Harwood, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	17 de junio de 2015	100%	Integración global
Inversiones Malvinas, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	100%	Integración global

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Gore Spain Holdings Socimi I, 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 del Grupo de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 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.

Con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Dominante 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 referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos de la información correspondiente al ejercicio 2018.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

2.6. Empresa en funcionamiento

Debido a que el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante no es consciente de la existencia de incertidumbres significativas o condiciones extraordinarias que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente en el largo plazo, se han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al 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 Dominante 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 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:

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 3.5). 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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".

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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:

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de la inversión inmobiliaria que necesiten un periodo 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.

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 financiero.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

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 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

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 básicamente:
 - b.1. Los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Siguiendo la normativa en vigor, entre el 90 y el 100% de estas fianzas se depositan en el organismo autónomo correspondiente, de esta forma se clasifica en el pasivo a largo y corto plazo del balance consolidado las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo y corto plazo las fianzas depositadas en organismo público correspondiente. El valor por lo que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.
 - b.2. El saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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" 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.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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, 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.

En otros pasivos financieros se incluyen los pasivos financieros originados por el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos, entre el 90 y 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. Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

3.7. 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 del Grupo.

3.8. 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.

3.9. 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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
Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.	16 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Anau, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Caraga, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Pukaki, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Harwood, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Malvinas, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 inició durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplían 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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.

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.

3.12. 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 Dominante. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

3.13. 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.

3.14. 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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.

3.15. 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, 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.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

3.16. 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.

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.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

4.2. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos 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 apenas operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es prácticamente nulo a 31 de diciembre de 2018 y 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.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Valor neto contable 31-12-2016	34.090.718,75	48.120.853,41	7.886.431,29	609.741,89	90.707.745,34
Altas	-	229.800,48	-	1.944.557,19	2.174.357,67
Bajas	(111.556,40)	(82.808,12)	(20.103,49)	-	(214.468,01)
Trasposos	-	11.409,60	-	(11.409,60)	-
Dotación para amortización	-	(1.160.531,75)	(427.433,06)	-	(1.587.964,81)
Saldo a 31-12-2017	33.979.162,35	47.118.723,62	7.438.894,74	2.542.889,48	91.079.670,19
Coste	33.979.162,35	49.841.585,34	8.467.836,31	2.542.889,48	94.831.473,48
Amortización acumulada	-	(2.722.861,72)	(1.028.941,57)	-	(3.751.803,29)
Valor neto contable 31-12-2017	33.979.162,35	47.118.723,62	7.438.894,74	2.542.889,48	91.079.670,19
Altas	-	474.050,26	-	11.063,70	485.113,96
Bajas	(4.861.532,79)	(8.941.459,55)	(1.418.951,21)	(9.000,00)	(15.230.943,55)
Trasposos	-	2.304.337,42	-	(2.304.337,42)	-
Dotación para amortización	-	(867.402,13)	(316.233,20)	-	(1.183.635,33)
Dotación deterioro	(552.110,30)	(709.794,50)	-	-	(1.261.904,80)
Trasposos a mantenido para la venta (Nota 9)	(18.617.787,80)	(18.510.478,82)	(2.774.250,34)	(7.809,60)	(39.910.326,56)
Saldo a 31-12-2018	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91
Coste	10.499.841,76	23.133.134,19	3.545.185,93	232.806,16	37.410.968,04
Amortización acumulada	-	(1.555.363,39)	(615.725,94)	-	(2.171.089,33)
Deterioro valor	(552.110,30)	(709.794,50)	-	-	(1.261.904,80)
Valor neto contable 31-12-2018	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Los movimientos habidos en el ejercicio 2018 son los siguientes:

- Las altas y traspasos se corresponden con la activación de los trabajos de rehabilitación de determinados inmuebles, principalmente, del Centro Comercial ubicado en Sevilla.
- Las bajas se corresponden con la venta del edificio de oficinas sito en Avenida de Bruselas 7, Madrid, que el Grupo ha enajenado a un tercero con fecha 18 de diciembre de 2018. Dicha venta ha supuesto un beneficio para el Grupo por importe de 927.188,84 euros registrado en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 (Nota 9).
- La clasificación a mantenido para la venta se corresponde a una inversión inmobiliaria tipo edificio de oficinas sita en Calle Santa Leonor 65, Madrid, registrada en el epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 9). El gasto por amortización dotado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 correspondiente a dicho inmueble ha sido registrado en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 9). Dicha inversión inmobiliaria ha sido enajenada con fecha posterior al cierre del ejercicio y antes de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el 17 de enero de 2019 (Nota 21).
- El grupo ha dotado un deterioro de valor del inmueble tipo nave industrial sita en el término municipal de Valdemoro que correspondía a la diferencia entre el precio pactado de venta del inmueble y su valor neto contable al 31 de diciembre de 2018. La pérdida por deterioro de valor por importe de 1.261.904,80 euros, ha sido registrada el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los movimientos habidos en el ejercicio 2017 son los siguientes:

- Las altas corresponden principalmente a trabajos de rehabilitación de determinados inmuebles que aún no han finalizado y por ello se clasifican como "Construcciones en curso".
- Las bajas se corresponden con la venta de dos pisos sitos en Madrid que el Grupo vendió a un tercero con fecha 4 de mayo de 2017. Dicha venta supuso un beneficio para el Grupo por importe de 37.865,15 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017.

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2018 a través del experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. Las hipótesis principales utilizadas han sido las siguientes:

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 4.326.754 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 5,50% y el 7,25%.

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 y 2017, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

6. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al 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 detallados de la siguiente manera:

	Euros	
	31-12-18	31-12-17
Hasta un año	1.485.816,85	3.198.248,94
Entre uno y cinco años	3.302.676,75	3.930.469,25
Más de 5 años	3.442.857,61	-
Total	8.231.351,21	7.128.718,19

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros (en euros)

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos/Otros	
	31-12-18	31-12-17
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	520.299,65	745.390,96
Total	520.299,65	745.390,96

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	31-12-18	31-12-17
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	805.990,27	684.944,89
Total	805.990,27	684.944,89

Total activos financieros	1.326.289,92	1.430.335,85
----------------------------------	---------------------	---------------------

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Pasivos financieros (en euros)

Pasivos financieros a largo plazo						
Deudas con entidades de crédito	Créditos/Otros		Total			
31-12-18	31-12-17	31-12-18	31-12-17	31-12-17		
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	7.813.581,94	31.585.306,89	13.772.299,39	22.804.160,58	21.585.881,33	54.389.467,47
Total	7.813.581,94	31.585.306,89	13.772.299,39	22.804.160,58	21.585.881,33	54.389.467,47
Pasivos financieros a corto plazo						
Deudas con entidades de crédito	Créditos/Otros		Total			
31-12-18	31-12-17	31-12-18	31-12-17	31-12-17		
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	405.006,89	1.236.446,98	3.194.460,40	3.240.503,93	3.599.467,29	4.476.950,91
Total	405.006,89	1.236.446,98	3.194.460,40	3.240.503,93	3.599.467,29	4.476.950,91
Total pasivos financieros	8.218.588,83	32.821.753,87	16.966.759,79	26.044.664,51	25.185.348,62	58.866.418,38

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros (en euros)

	Activos financieros					Total
	2019	2020	2021	2022	2023	
Fianzas (Nota 8)	117.781,43	56.114,55	3.583,33	3.380,00	3.912,00	111.054,38
Otras inversiones financieras (Nota 8)	80.025,93	60.898,90	53.557,00	49.713,48	43.821,09	134.264,92
Otros activos financieros con empresas del Grupo (Notas 8 y 16)	8.718,02	-	-	-	-	-
Clientes (Nota 8)	496.067,29	-	-	-	-	-
Deudores varios (Nota 8)	103.397,60	-	-	-	-	-
Total	805.990,27	117.013,45	57.140,33	53.093,48	47.733,09	245.319,30

Pasivos financieros (en euros)

	Pasivos financieros					Total
	2019	2020	2021	2022	2023	
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	405.006,89	3.652.439,35	274.182,61	321.390,45	327.183,03	3.238.386,50
Fianzas (Nota 12)	142.570,92	146.506,84	15.785,60	26.466,63	16.511,16	116.819,55
Deudas con empresas del Grupo (Notas 12 y 16)	1.781.734,27	6.414.765,37	-	2.132.236,47	595.000,00	4.308.207,77
Otros pasivos financieros (Nota 12)	1.270.155,21	-	-	-	-	-
Total	3.599.467,29	10.213.711,56	289.968,21	2.480.093,55	938.694,19	7.663.413,82

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual 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 (en euros):

	31-12-18	31-12-17
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas	178.044,26	289.086,35
Instrumentos financieros derivados	-	2.516,98
Otros activos financieros	342.255,39	453.787,63
Total	520.299,65	745.390,96
	31-12-18	31-12-17
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Fianzas	117.781,43	243.280,98
Otros activos financieros	80.025,93	72.059,19
Otros activos financieros con empresas del Grupo (Nota 16)	8.718,02	-
Clientes	766.078,27	621.216,76
Deterioro de valor de créditos comerciales	(270.010,98)	(265.465,05)
Deudores varios	103.397,60	13.853,01
Activos por impuesto corriente (Nota 13)	88.811,25	59.207,50
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	141.946,75	572.575,92
Total	1.036.748,27	1.316.728,31
Total préstamos y partidas a cobrar	1.557.047,92	2.062.119,27

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 epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge, principalmente, el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento por un importe de 279.138,62 euros al 31 de diciembre de 2018 (371.469,68 euros al 31 de diciembre de 2017).

El grupo estima las bonificaciones de renta de los arrendatarios en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento máximo en el que hay fijada una renta establecida en el mismo y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho periodo de tiempo.

El saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por importe de 766.078,27 euros y 621.216,76 euros, respectivamente, se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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. Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene constituida una provisión por este concepto por importe de 270.010,98 euros (265.465,05 euros al 31 de diciembre de 2017).

9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2018 los activos y pasivos correspondientes a la inversión inmobiliaria tipo edificio de oficinas sita en calle Santa Leonor 65, Alcobendas, Madrid, en los epígrafes "Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta" así como los gastos e ingresos relacionados con dicha inversión inmobiliaria en el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" dado que el Grupo, en el mes de septiembre de 2018 decidió poner a la venta este activo inmobiliario y la misma se ha completado con fecha 17 de enero de 2019 (Nota 21).

El desglose de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros
	31-12-18
Activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Inversiones inmobiliarias	39.910.326,56
Otros activos financieros	874.204,71
Total	40.784.531,27

El movimiento de las *Inversiones inmobiliarias* durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Saldo a 31-12-2017	18.617.787,80	18.874.163,80	2.897.520,32	-	40.389.471,92
Coste	18.617.787,80	19.989.446,02	3.297.331,83	-	41.904.565,65
Amortización acumulada	-	(1.115.282,22)	(399.811,51)	-	(1.515.093,73)
Valor neto contable 31-12-2017	18.617.787,80	18.874.163,80	2.897.520,32	-	40.389.471,92
Altas	-	-	-	7.809,60	7.809,60
Dotación para amortización	-	(363.684,98)	(123.269,98)	-	(486.954,96)
Saldo a 31-12-2018	18.617.787,80	18.510.478,82	2.774.250,34	7.809,60	39.910.326,56
Coste	18.617.787,80	19.989.446,02	3.297.331,83	7.809,60	41.912.375,25
Amortización acumulada	-	(1.478.967,20)	(523.081,49)	-	(2.002.048,69)
Valor neto contable 31-12-2018	18.617.787,80	18.510.478,82	2.774.250,34	7.809,60	39.910.326,56

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe ha sido vendida con fecha posterior al cierre del ejercicio y antes de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el 17 de enero de 2019 (Nota 21).

El importe de *Otros activos financieros* recoge, principalmente, las fianzas depositadas en el organismo autonómico correspondiente por importe de 276.151,30 euros, así como el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento por importe de 477.329,27 euros. El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable.

El desglose de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31-12-18</u>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Deudas con entidades de crédito	16.948.240,39
Deudas con empresas del Grupo	10.858.316,25
Otros pasivos financieros	429.735,12
Total	<u>28.236.291,76</u>

En el epígrafe *Deudas con entidades de crédito* se recoge el contrato de préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A. con fecha 28 de julio de 2015 por importe de 20.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados al 31 de diciembre de 2018 asciende a 39.910.326,56 euros (40.389.471,92 euros al 31 de diciembre de 2017).

La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

- a. Disposición del primer tramo: en la misma fecha 28 de julio de 2015 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 18.000.000 euros.
- b. Disposición del segundo tramo: el importe restante de 2.000.000,00 euros está sujeta al cumplimiento previo por parte de la prestataria de forma ininterrumpida durante al menos 18 meses consecutivos de al menos una de las dos siguientes condiciones: acreditación de una tasa media de ocupación del 85% sobre la totalidad de la Superficie Bruta Alquilable del Activo, que deberá ser certificada por un experto valorador independiente de reconocido prestigio; y obtención de un Ingreso Operativo Neto durante dicho período de 18 meses igual o superior a 2.000.000 euros debidamente acreditado mediante certificado de cumplimiento emitido por el Auditor de Cuentas designado siguiendo el Modelo de Certificado de Cumplimiento de Ratios del contrato de préstamo.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 16.889.746,41 euros (17.524.600,94 euros al 31 de diciembre de 2017, de los cuales, 16.863.527,29 euros tienen vencimiento a largo plazo y 661.073,65 euros a corto plazo). Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha amortizado principal del préstamo por importe de 697.500,00 euros (157.500,00 euros al 31 de diciembre de 2017). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 58.493,98 euros (70.676,13 euros al 31 de diciembre de 2017).

Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 30 de octubre de 2030. La prestataria se compromete a efectuar amortizaciones parciales de capital de la siguiente forma:
 - Amortización ordinaria del Tramo A: se efectuará mediante 60 cuotas trimestrales crecientes y una cuota final en la fecha de vencimiento.
 - Amortización ordinaria del Tramo B: se efectuará mediante el pago de amortizaciones trimestrales iguales desde la fecha de disposición hasta la fecha de vencimiento final.
- El tipo de interés aplicable es el siguiente:
 - Para el primer período que comprende desde la fecha de inicio del préstamo hasta el 30 de octubre de 2015, el tipo de interés aplicable es un tipo fijo del 2,3% anual.
 - Para los siguientes períodos trimestrales, el tipo de interés aplicable es variable y está formado por el Euribor a 3 meses más un diferencial del 2,3 %.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 397.871,77 euros (411.042,67 euros al 31 de diciembre de 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como prenda sobre el saldo disponible en las cuentas bancarias de Banco Sabadell S.A., prenda sobre todos los derechos de crédito, prenda sobre el contrato de cobertura y prenda sobre las participaciones sociales de la Sociedad Dominante sobre la dependiente de Inversiones Pukaki, S.L.U.

El Grupo, el 28 de julio de 2015, procedió a contratar con Banco Sabadell S.A. un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

31/12/2018

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	30/07/2015	30/07/2020	20.000	17.145.000,00	45,49	31/12/2018

31/12/2017

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	30/07/2015	30/07/2020	20.000	17.842.500,00	2.516,98	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.

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 45%. 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 1,3. 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 50. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad dependiente, definidos los fondos propios según el contrato de financiación como: capital social desembolsado, más reserva legal, más reserva por prima de emisión, más otras reservas, otros instrumentos de patrimonio neto, más los préstamos intragrupo.

Con fecha 17 de enero de 2019 y con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria, la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de este préstamo, con la cancelación de todas las obligaciones y garantías asociadas al mismo (Nota 21).

En el epígrafe *Deudas con empresas del Grupo* se recogen los siguientes préstamos otorgados por el accionista mayoritario de la Sociedad Dominante GreenOak Spain Investments S.à.r.l. a la sociedad Inversiones Pukaki, S.L.U.:

1. Préstamo concedido el 28 de julio de 2015, por importe de 9.399.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 28 de julio de 2025. Dicho préstamo es retributable a un tipo de interés fijo del 5% y los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 476.477,08 euros (mismo importe en el ejercicio 2017).

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Los intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 1.020.908,74 euros (544.431,66 euros al 31 de diciembre de 2017).

- Línea de crédito concedida el 31 de enero de 2018 pero efectiva desde el 30 de septiembre de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2018 de un importe 410.000,00 euros (370.000,00 euros al 31 de diciembre de 2017). La fecha de vencimiento es el 29 de septiembre de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 28.407,51 euros, todos ellos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 (ningún importe devengado en el ejercicio 2017).

Con fecha 17 de enero de 2019 el Grupo procedió a la resolución anticipada de estos contratos de préstamo intragrupo mediante la amortización total de los mismos con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria (Nota 21).

En el epígrafe *Otros pasivos financieros* el Grupo registra las garantías y fianzas recibidos de los arrendatarios de la inversión inmobiliaria descrita anteriormente.

El desglose del resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	31-12-18	31-12-17
Resultado de las operaciones interrumpidas:		
Ingresos		
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	2.889.148,50	5.994.428,85
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	941.693,30	1.044.876,43
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</i>	927.188,84	-
- <i>Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas</i>	-	55.888.938,73
- <i>Ingresos financieros</i>	4,49	319,62
Gastos		
- <i>Amortización del inmovilizado</i>	(538.061,32)	(1.635.294,55)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(1.545.198,98)	(2.058.205,72)
- <i>Gastos financieros</i>	(1.170.750,05)	(4.434.529,70)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(2.471,49)	(31.036,72)
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	1.501.553,29	54.769.496,94
Impuesto sobre beneficios	-	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	1.501.553,29	54.769.496,94

La totalidad del importe registrado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se corresponde íntegramente con los gastos e ingresos relacionados con las inversiones inmobiliarias tipo oficinas localizadas en Madrid: uno de ellos enajenado con fecha 18 de diciembre de 2018 (Nota 5) y el otro clasificado como disponible para la venta y vendido con fecha posterior al cierre del ejercicio el 17 de febrero de 2019 (Nota 21).

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

El desglose de los gastos e ingresos del ejercicio 2018 de estas inversiones inmobiliarias con su comparativo con el periodo anterior, es el siguiente (en euros):

	31-12-18	31-12-17
Resultado de las operaciones interrumpidas:		
Ingresos		
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	2.889.148,50	2.259.286,07
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	941.693,30	841.703,22
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (Nota 5)</i>	927.188,84	-
- <i>Ingresos financieros</i>	4,49	292,61
Gastos		
- <i>Amortización del inmovilizado</i>	(538.061,32)	(962.662,96)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(1.545.198,98)	(1.571.355,76)
- <i>Gastos financieros</i>	(1.170.750,05)	(1.068.532,40)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(2.471,49)	(11.571,05)
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	1.501.553,29	(512.840,27)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	1.501.553,29	(512.840,27)

El resto del importe registrado al 31 de diciembre de 2017 se correspondía a los resultados de las sociedades dependientes que salieron del perímetro de consolidación con motivo del contrato de compraventa de participaciones firmado por el Grupo con un tercero el 6 de abril de 2017. El detalle es el siguiente (en euros):

	31-12-17
Resultado de las operaciones interrumpidas:	
Ingresos	
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	3.735.142,78
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	203.173,21
- <i>Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas</i>	55.888.938,73
- <i>Ingresos financieros</i>	27,01
Gastos	
- <i>Amortización del inmovilizado</i>	(672.631,59)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(486.849,96)
- <i>Gastos financieros</i>	(3.365.997,30)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(19.465,67)
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	55.282.337,21
Impuesto sobre beneficios	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	55.282.337,21

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Por último, el desglose del estado de flujos de efectivo correspondiente a los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Estado de flujos de efectivo:		
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.142.139,71	161.208,70
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	16.500.000,00	114.390.740,83
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(7.510.828,00)	72.496,00
Total	10.131.311,71	114.624.445,53

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de los saldos bancarios a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31-12-18	31-12-17
Cuentas corrientes	11.905.739,24	2.136.636,01
Total	11.905.739,24	2.136.636,01

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 (Nota 12). El importe pignorado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.316.100,00 euros (977.624,78 euros al 31 de diciembre de 2017). Con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 9 el 17 de enero de 2019, queda extinguido el contrato de préstamo que imponía estas restricciones sobre las cuentas bancarias al 31 de diciembre de 2018 (Nota 21).

11. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se componía de 9.878.150 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. La prima de emisión asciende a 13.775.877,63 euros.

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

	31-12-18	31-12-17
Capital escriturado	9.878.150,00	9.878.150,00
Prima de emisión	13.775.877,63	13.775.877,63
	23.654.027,63	23.654.027,63

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

La prima de emisión es de libre disposición.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 es de 5,55 euros por acción (3,13 euros por acción al 31 de diciembre de 2017) y 5,50 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2018 (6,95 euros por acción en el ejercicio 2017).

Difusión de las acciones

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

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros, considerando el valor de referencia fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 21 de diciembre de 2016 en 14,58 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 9/2017 del MAB. Al 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,4% del capital de la Sociedad Dominante.

El principal accionista de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación del 98,6% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	31-12-18	31-12-17
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reserva legal	1.975.630,00	259.233,49
Otras reservas de la Sociedad Dominante	9.966.606,51	3.845.868,65
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(651,59)
Total reservas de la Sociedad dominante	11.942.236,51	4.104.450,55
Reservas en Sociedades Consolidadas	(5.920.260,55)	(2.963.084,37)
TOTAL	6.021.975,96	1.141.366,18

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 Dominante 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva legal se encuentra totalmente dotada y asciende a un importe de 1.975.630,00 euros.

Aportaciones de socios

Con fecha 3 de abril de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación de socios por importe de 125.000,00 euros. El importe total de este epígrafe asciende a 6.702.585,00 euros al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante registra pérdidas por importe de 3.259.733,54 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad Dominante fue traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 de la Sociedad Dominante, aprobada por el entonces Accionista Único, fue la siguiente (en euros):

	<u>2017</u>
Resultado del ejercicio	57.830.795,77
Aplicación	
Reserva legal	1.716.396,51
Dividendo a cuenta	47.315.391,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	651,59
Reservas voluntarias	8.798.356,67
Total	57.830.795,77

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente (en euros):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Gore Spain Holdings Socimi, S.A.U.	(3.259.733,54)	2.866.564,77	(393.168,77)
Inversiones Anau, S.L.U.	(1.979.941,58)	-	(1.979.941,58)
Inversiones Caraga, S.L.U.	(797.926,73)	-	(797.926,73)
Inversiones Pukaki, S.L.U.	505.679,94	-	505.679,94
Inversiones Harwood, S.L.U.	(2.553,95)	-	(2.553,95)
Inversiones Malvinas, S.L.U.	995.873,35	-	995.873,35
	(4.538.602,51)	2.866.564,77	(1.672.037,74)

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente (en euros):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Gore Spain Holdings Socimi, S.A.	57.830.795,77	(2.665.608,50)	55.165.187,27
Inversiones Anau, S.L.U.	(1.003.910,72)	-	(1.003.910,72)
Inversiones Caraga, S.L.U.	(610.925,00)	-	(610.925,00)
Inversiones Pukaki, S.L.U.	(480.989,95)	-	(480.989,95)
Inversiones Harwood, S.L.U.	(249.251,19)	-	(249.251,19)
Inversiones Malvinas, S.L.U.	(31.850,32)	-	(31.850,32)
Inversiones Dunedin, S.L.U. (liquidada en 2017)	14.342,21	-	14.342,21
Sociedades vendidas el 6 de abril de 2017	(606.601,52)	-	(606.601,52)
	54.861.609,28	(2.665.608,50)	52.196.000,78

Dividendo a cuenta

Con fecha 28 de abril de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 47.315.391,00 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros
Beneficios distribuibles al 28 de abril de 2017:	59.144.238,13
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.716.396,51)
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	(53.828,95)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2017	57.374.012,67
Saldos de tesorería al 28 de abril de 2017	117.037.770,18
Dividendos a cuenta distribuidos	47.315.391,00
Menos prima de emisión a devolver	63.936.606,00
Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2017	5.785.773,18

12. 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 (en euros):

	31-12-18	31-12-17
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	13.450.209,61	22.129.209,61
Deudas con entidades de crédito	7.813.581,94	31.585.306,89
Fianzas	322.089,78	674.950,97
Total	21.585.881,33	54.389.467,47
	31-12-18	31-12-17
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	1.781.734,27	1.689.877,43
Deudas con entidades de crédito	405.006,89	1.236.446,98
Fianzas	142.570,92	357.517,58
Acreedores varios	1.270.155,21	1.193.108,92
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	143.202,35	84.748,15
Total	3.742.669,64	4.561.699,06
Total débitos y partidas a pagar	25.328.550,97	58.951.166,53

Fianzas

Este epígrafe se corresponde con los importes recibidos de los arrendatarios en relación a los inmuebles a que se refiere la Nota 5 de esta memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 comprende los siguientes préstamos:

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 7 de agosto de 2015, S.A. por importe de 6.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.146.463,37 euros (10.395.928,92 euros al 31 de diciembre de 2017).

La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 7 de agosto de 2015 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 4.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: el importe restante de 2.000.000 euros será disponible a requerimiento de la subsidiaria "Inversiones Caraga, S.L.U." a partir del momento en que la misma acredite al Banco la firma de contratos de alquiler que confieran a la filial el derecho a obtener ingresos en concepto de alquiler del edificio de oficinas descrito en la Nota 5 por cantidad igual o superior a la resultante de calcular el 150% sobre la cifra correspondiente a la suma de las cuotas de capital y liquidaciones de intereses del préstamo realizadas en el año en curso. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no ha dispuesto del segundo tramo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.558.238,23 euros, de los cuales, un importe de 3.383.621,04 euros tiene vencimiento a largo plazo y 174.617,19 euros a corto plazo (3.731.838,07 euros al 31 de diciembre de 2017, de los cuales, 3.558.238,23 euros tienen vencimiento a largo plazo y 173.599,84 euros a corto plazo). Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha amortizado principal del préstamo por importe de 200.000,00 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2017). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 12.200,00 euros (12.877,78 euros al 31 de diciembre de 2017).

El tipo de interés aplicable es el siguiente:

- Para el primer tramo, el tipo de interés aplicable es un tipo fijo del 1% hasta el 31 de agosto de 2016. A partir del 1 de septiembre de 2016 el préstamo devengará interés variable formado por el Euribor a 3 meses más un diferencial del 1%.
- Para el segundo tramo, las partes han acordado que mientras el importe del segundo tramo no sea dispuesto, el mismo no devengará interés de ningún tipo. Una vez dispuesto, el tipo de interés aplicable al primer año será de 2,165%. A partir del segundo año el préstamo devengará interés variable formado por el Euribor a un año más un diferencial del 2%.

El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 31 de agosto de 2020.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Los intereses se pagan semestralmente en los meses de febrero y agosto. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 63.722,38 euros (66.722,60 euros al 31 de diciembre de 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

2. Préstamo con garantía hipotecaria concedido el 24 de febrero de 2016 por la entidad financiera Bankinter S.A. por importe de 5.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 14.542.207,57 euros (14.318.842,37 euros al 31 de diciembre de 2017).

Del importe de 5.000.000,00 euros concedido, el importe de 1.250.000,00 euros es recibido por el Grupo en una cuenta corriente denominada Cuenta Reserva o Cuenta CAPEX, cuyo importe únicamente podrá ser dispuesto por el Grupo para efectuar pagos relacionados con inversiones de capital de la inversión inmobiliaria asociada a dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo ya había dispuesto de este importe.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado al 31 de diciembre de 2018 a coste amortizado por importe de 4.643.656,63 euros, de los cuales, 4.429.960,90 euros tienen vencimiento a largo plazo y 213.695,73 euros a corto plazo (4.756.965,69 al 31 de diciembre de 2017, de los cuales, 4.639.497,50 euros tienen vencimiento a largo plazo y 117.468,19 euros a corto plazo). Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha amortizado principal del préstamo por importe de 141.666,66 euros (83.333,30 euros en el ejercicio 2017). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 1.989,58 euros (2.048,61 euros al 31 de diciembre de 2017).

Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- a. El tipo de interés aplicable es un tipo fijo del 2,5% hasta el 30 de septiembre de 2018. A partir del 1 de octubre de 2018 el préstamo devengará interés variable formado por el Euribor a 1 año más y un diferencial del 2,5%.
- b. Se establece un periodo de carencia para la amortización de principal de 12 meses, hasta el 24 de febrero de 2017.
- c. El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 24 de febrero de 2024.

Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 149.678,78 euros (152.451,52 euros durante el ejercicio 2017) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo tenía contratados, adicionalmente, los siguientes contratos de préstamo:

1. Préstamo con garantía hipotecaria concedido el 12 de agosto de 2015 por la entidad financiera Bankinter S.A. por importe de 7.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 15.282.050,17 euros.

Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- a. El tipo de interés aplicable es un tipo fijo del 2,35% hasta el 30 de septiembre de 2018. A partir del 1 de octubre de 2018 el préstamo devengará interés variable formado por el Euribor a 1 año más y un diferencial del 2,35%.
- b. El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 12 de agosto de 2023.

El valor en libros del préstamo fue registrado a coste amortizado por importe de 6.714.740,99 euros, de los cuales, 6.524.043,87 euros tenían vencimiento a largo plazo y 190.697,12 euros a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo había amortizado principal del préstamo por importe de 140.004,00 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo al 31 de diciembre de 2017 ascendían a 8.005,66 euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2018 el Grupo procedió a la resolución anticipada del contrato de préstamo descrito anteriormente mediante la amortización total del mismo con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria sita en Avenida de Bruselas 7, Madrid, descrita en la Nota 5 de esta memoria consolidada. El importe total del préstamo abonado por el Grupo ascendió a 6.813.628,00 euros. Al 31 de diciembre de 2018 queda pendiente de abono un importe de 2.504,39 euros de intereses pendientes de liquidación por parte de la entidad financiera. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de esta financiación, hasta el 18 de diciembre de 2018, por importe de 267.993,69 euros (181.012,65 euros durante el ejercicio 2017), calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo y registrados en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos".

2. Préstamo con garantía hipotecaria concedido el 21 de abril de 2016 por la entidad financiera Banco Santander S.A. por importe de 100.000,00 euros. Dicho préstamo bancario fue devuelto en su totalidad el día 4 de mayo de 2017 con motivo de la venta a un tercero de los activos inmobiliarios sobre las que dicho contrato de préstamo fue concedido (ver Nota 5). Al 31 de diciembre de 2017 se devengaron intereses derivados de esta financiación hasta el 4 de abril de 2017 por importe de 4.630,95 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

3. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A. con fecha 28 de julio de 2015 por importe de 20.000.000,00 euros. Dicho préstamo, junto con los gastos financieros devengados, ha sido clasificado como mantenido para la venta al 31 de diciembre de 2018 (Nota 9).

Acreeedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 y pendientes de pago al cierre del balance 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:

	31-12-18	31-12-17
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	53,81	58,68
Ratio de operaciones pagadas	57,97	56,71
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,63	75,78
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	3.583.944,43	7.648.887,48
Total pagos pendientes	703.971,01	884.329,76

13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	31-12-18	31-12-17
Activos		
H.P. deudora por IVA	141.945,90	572.567,48
H.P. deudora por retenciones	0,85	8,44
H.P. deudora por Impuesto de Sociedades	88.811,25	59.207,50
Total activos	230.758,00	631.783,42
	31-12-18	31-12-17
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	141.899,01	84.504,52
H.P. acreedora por retenciones	1.303,34	243,63
Total pasivos	143.202,35	84.748,15

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

13.2. 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		
	31-12-18		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			(4.538.602,51)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(4.538.602,51)
Ajustes de consolidación			2.866.564,77
Base imponible consolidada			(1.672.037,74)

	Euros		
	31-12-17		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			54.861.609,28
Impuesto sobre sociedades	-	(353,75)	(353,75)
Resultado antes de impuestos			54.861.255,53
Ajustes de consolidación			(2.665.608,50)
Base imponible consolidada			52.195.647,03

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 2.866.564,77 euros al 31 de diciembre de 2018 (2.665.608,50 euros al 31 de diciembre de 2017). El Grupo no consolida fiscalmente.

13.3. 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

14. 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 y 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.
- Durante el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante obtuvo beneficios por importe de 57.830.795,77 euros, procediendo a la distribución de dividendos con cargo a beneficios por importe de 47.315.391,00 euros.
- 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 GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, 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 que 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación de los ejercicios 2018 y 2017 es como sigue (en euros):

	<u>31-12-18</u>	<u>31-12-17</u>
Cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos	1.796.729,65	1.424.193,95
Ingresos por refacturación de gastos	956.684,27	880.284,62
Total	<u>2.753.413,92</u>	<u>2.304.478,57</u>

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de gastos de las oficinas, plazas de garaje, naves industriales y centros comerciales descritos en la Nota 5 de esta memoria consolidada.

15.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	<u>31-12-18</u>	<u>31-12-17</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	737.116,38	683.787,70
Servicios de profesionales independientes	967.925,94	1.171.312,41
Primas de seguros	42.800,01	44.208,22
Servicios bancarios y similares	12.038,43	15.083,74
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	300.525,59	462.495,47
Suministros	457.672,83	443.728,70
Otros servicios	91.426,58	184.899,89
Otros tributos	380.523,30	323.152,90
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	28.731,44	124.910,41
Total otros gastos de explotación	<u>3.018.760,50</u>	<u>3.453.579,44</u>

15.3. Ingresos y gastos financieros

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	<u>31-12-18</u>	<u>31-12-17</u>
Ingresos financieros		
Otros ingresos financieros	-	1.632,28
Total ingresos financieros	<u>-</u>	<u>1.632,28</u>

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	31-12-18	31-12-17
Gastos financieros		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	213.401,16	223.805,07
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 16)	786.288,50	615.726,85
Total gastos financieros	999.689,66	839.531,92

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

	31-12-18	31-12-17
Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Real Estate Advisors LP	8.718,02	-
TOTAL	8.718,02	-
	31-12-18	31-12-17
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	13.450.209,61	22.129.209,61
TOTAL	13.450.209,61	22.129.209,61
	31-12-18	31-12-17
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	1.781.734,27	1.689.877,43
TOTAL	1.781.734,27	1.689.877,43
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	15.231.943,88	23.819.087,04

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el Grupo registra varios préstamos con GreenOak Spain Investment, S.à.r.l. por importe total de 15.231.943,88 euros y 23.819.087,04 euros, respectivamente. Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Inversiones Anau S.L.U. el 31 de diciembre de 2015 pero efectivo desde el 10 de julio de 2015, por importe de 9.868.869,37 euros y cuya fecha de vencimiento es el 10 de julio de 2020. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a devolver un importe de 3.454.104,00 euros por lo que al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe pendiente de pago del principal asciende a 6.414.765,37 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre 2018 ascendían a 1.579.056,11 euros (1.108.912,44 euros al 31 de diciembre de 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 10 de julio de cada año.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

2. Préstamo concedido a Inversiones Harwood S.L.U. el 10 de julio de 2015, por importe de 7.930.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 10 de julio de 2025. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a devolver un importe de 3.271.792,23 euros y durante el ejercicio 2018 devolvió un importe de 350.000,00 euros por lo que al 31 de diciembre de 2018 el importe pendiente de pago del principal asciende a 4.308.207,77 euros (4.658.207,77 euros al 31 de diciembre de 2017). 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 ascendían a 71.716,21 euros (36.533,33 euros al 31 de diciembre de 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.

 3. Préstamo concedido a la Sociedad Dominante, Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. el 15 de noviembre de 2017 por importe de 100.000,00 euros, ampliado en 350.000,00 euros con fecha 14 de noviembre de 2018, y cuya fecha de vencimiento es el 15 de noviembre de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 20.716,66 euros (no se devengaron intereses en el ejercicio 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.

 4. Préstamo concedido a Inversiones Harwood S.L.U. el 22 de diciembre de 2017 por importe de 660.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 22 de noviembre de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 41.250,00 euros (no se devengaron intereses en el ejercicio 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.

 5. Línea de crédito concedida a Inversiones Anau S.L.U. el 31 de enero de 2018 pero efectivo desde el 30 de septiembre de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2018 de un importe de 595.000,00 euros (55.000,00 euros al 31 de diciembre de 2017). La fecha de vencimiento es el 29 de septiembre de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 19.233,34 euros (no se devengaron intereses en el ejercicio 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.

 6. Línea de crédito concedida a Inversiones Caraga S.L.U. el 31 de enero de 2018 pero efectivo desde el 4 de agosto de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2018 de un importe de 1.022.236,47 euros (472.236,47 euros al 31 de diciembre de 2017). La fecha de vencimiento es el 3 de agosto de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 49.761,95 euros (no se devengaron intereses en el ejercicio 2017). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.
-

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

7. El préstamo y línea de crédito concedidos a Inversiones Pukaki S.L.U. el 28 de julio de 2015 y 31 de enero de 2018, respectivamente, junto con los gastos financieros devengados, han sido clasificados como mantenidos para la venta (Nota 9).

Los gastos financieros derivados de los préstamos con empresas del Grupo descritos anteriormente registrados durante los ejercicios 2018 y 2017 son los siguientes:

	31-12-18	31-12-17
Gastos financieros:		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	786.288,50	615.726,85
	786.288,50	615.726,85

17. RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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.

Anteriormente al 28 de junio de 2018 los servicios de Administración de la Sociedad Dominante fueron prestados por Auxadi Contables y Consultores S.A., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 20.437,07 euros al 31 de diciembre de 2018 (41.824,60 euros al 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 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	2	1
Total	3	1

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2018 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 superior al 1% del capital social de la Sociedad Dominante, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, ni en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L., representado por Juan Rosales Rodríguez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente a los accionistas de la Sociedad Dominante, quienes toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo ese Administrador un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad Dominante y la misma.

18. INFORMACIÓN 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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

19. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes, sin considerar el IVA:

	<u>31-12-18</u>	<u>31-12-17</u>
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	105.148,31	104.887,80
Otros servicios de Verificación	55.500,00	80.223,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	<u>160.648,31</u>	<u>185.110,80</u>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	47.278,58	54.047,36
Otros Servicios	-	96.894,00
Total Servicios Profesionales	<u>47.278,58</u>	<u>150.941,36</u>

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

20. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiéndose en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades del Grupo (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Ejercicio 2018:

Conceptos	Naves	Oficinas	Centros Comerciales	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	310.273,17	936,68	1.485.519,80	-	1.796.729,65
Otros ingresos de explotación.	75.426,76	1.643,60	879.613,91	-	956.684,27
Otros gastos de explotación.	(472.190,66)	(434.303,04)	(1.740.890,94)	(371.375,86)	(3.018.760,50)
Amortización del inmovilizado.	(142.169,04)	(252.719,64)	(250.685,06)	-	(645.573,74)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(1.261.904,80)	-	-	-	(1.261.904,80)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.490.564,57)	(684.442,40)	373.557,71	(371.375,86)	(2.172.825,12)
Gastos financieros.	(489.377,01)	(113.484,33)	(376.111,66)	(20.716,66)	(999.689,66)
Diferencias de cambio	-	-	-	(1.076,25)	(1.076,25)
RESULTADO FINANCIERO	(489.377,01)	(113.484,33)	(376.111,66)	(21.792,91)	(1.000.765,91)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	(1.979.941,58)	(797.926,73)	(2.553,95)	(393.168,77)	(3.173.591,03)
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	-	1.501.553,29	-	-	1.501.553,29
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	1.501.553,29	-	-	1.501.553,29
Activos del segmento	9.899.626,17	63.113.231,58	15.138.608,09	119.927,74	88.271.393,58
Pasivos del segmento	8.746.514,14	33.769.589,17	10.469.153,58	579.585,84	53.564.842,73

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio 2017:

Conceptos	Naves	Oficinas	Centros Comerciales	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	-	8.714,74	1.409.748,89	5.730,32	1.424.193,95
Otros ingresos de explotación.	-	-	880.284,62	-	880.284,62
Otros gastos de explotación.	(435.417,55)	(300.199,45)	(1.968.090,30)	(749.872,14)	(3.453.579,44)
Amortización del inmovilizado.	(141.976,67)	(252.719,65)	(229.826,67)	(778,86)	(625.301,85)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	-	-	37.865,15	37.865,15
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	-	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(577.394,22)	(544.204,36)	92.116,54	(707.055,53)	(1.736.537,57)
Ingresos financieros.	294,14	1,96	-	1.336,18	1.632,28
Gastos financieros.	(426.810,64)	(66.722,60)	(341.367,73)	(4.630,95)	(839.531,92)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio	-	-	-	587,30	587,30
RESULTADO FINANCIERO	(426.516,50)	(66.720,64)	(341.367,73)	(2.707,47)	(837.312,34)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	(1.003.910,72)	(610.925,00)	(249.251,19)	(709.763,00)	(2.573.849,91)
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	55.282.337,21	(512.840,27)	-	-	54.769.496,94
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	55.282.337,21	(512.840,27)	-	-	54.769.496,94
Activos del segmento	10.785.694,32	68.541.031,51	15.822.526,74	180.502,55	95.329.755,12
Pasivos del segmento	7.652.640,71	39.901.015,66	11.150.518,28	246.991,88	58.951.166,53

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

21. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 17 de enero de 2019 el Grupo ha procedido a enajenar la inversión inmobiliaria tipo oficinas sita en la Calle Santa Leonor 65, Alcobendas, Madrid, a un tercero. El precio de la compraventa se ha establecido en 57.725 miles de euros. Con motivo de la enajenación de dicho inmueble, el Grupo ha procedido a la resolución anticipada del contrato de préstamo suscrito con Banco Sabadell descrito en la Nota 9 de esta memoria consolidada, mediante la amortización total del mismo por importe de 17.145.000,00 euros y la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

Con fecha 31 de enero de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada del contrato de préstamo otorgado por Greenack Spain Investment, S.à.r.l. a la participada Inversiones Pukaki, S.L.U. descrito en la Nota 9 de esta memoria consolidada. El importe total abonado ascendió a 9.809.000,00 euros de principal más un importe de 1.082.286,25 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

Con fecha 18 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha realizado las siguientes operaciones en relación a sus subsidiarias:

- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 796.700,00 euros.
- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 400.000,00 euros; así como un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 16.375.004,59 euros.
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 8.371.000,00 euros; así como de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 259.000,00 euros
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 13.224.995,41 euros.

Asimismo, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, en su reunión el 20 de febrero de 2019, ha realizado los siguientes acuerdos:

- Aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 euros.
- Aprobar la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.
- Realizar la devolución total de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 6.702.585,00 euros.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- Aprobar la devolución parcial de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros.

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a la devolución total del préstamo que tenía con su accionista mayoritario GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. por un importe total de 450.000,00 euros de principal y 24.166,66 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

Con fecha 22 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una aportación dineraria por importe de 100.000,00 euros a los fondos propios de la subsidiaria Inversiones Caraga, S.L.U.

Con fecha 8 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a enajenar la inversión inmobiliaria tipo nave industrial sita en el término municipal de Valdemoro, Madrid, a un tercero. El precio de la compraventa se ha establecido en 9.750 miles de euros que ha sido pagado por el comprador a la Sociedad mediante transferencia bancaria. Con motivo de la enajenación de dicho inmueble, con fecha 26 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada tanto del contrato de préstamo como de la línea de crédito otorgados por GreenOak Spain Investment, S.à.r.l. a la participada Inversiones Anau, S.L.U. descritos en la Nota 16 de esta memoria consolidada. El importe total abonado ascendió a 7.009.765,37 euros de principal más un importe de 1.715.935,45 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha de ambos préstamos.

22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

Descripción	Ejercicios 2017 y 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 <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión por importe de 63.936.606,00 euros en el ejercicio 2017
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2016 por importe de 2.183.589,65 euros Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2017 por importe de 47.315.391,00 euros

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A											
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	28 de abril de 2017											
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>Nave industrial situada en los sitios de Fuentenueva y Valdelosyeros, en el término municipal de Valdemoro, Madrid: 10 de julio de 2015</p> <p>Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona): 7 de agosto de 2015</p> <p>Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla: 10 de julio de 2015</p> <p>Edificios de oficinas y plazas de aparcamiento en el Parque Empresarial Avalon, calle Santa Leonor 65 de Madrid): 28 de julio de 2015</p>											
<p>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.</p>	N/A											
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Nave industrial situada en los sitios de Fuentenueva y Valdelosyeros, en el término municipal de Valdemoro, Madrid</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">9.289.302,97</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">10.146.463,37</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">14.542.207,57</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Edificios de oficinas y plazas de aparcamiento en el Parque Empresarial Avalon, calle Santa Leonor 65 de Madrid)</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">39.910.326,56</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Total</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">73.888.300,47</td> </tr> </table>		Nave industrial situada en los sitios de Fuentenueva y Valdelosyeros, en el término municipal de Valdemoro, Madrid	9.289.302,97	Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona)	10.146.463,37	Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla	14.542.207,57	Edificios de oficinas y plazas de aparcamiento en el Parque Empresarial Avalon, calle Santa Leonor 65 de Madrid)	39.910.326,56	Total	73.888.300,47
Nave industrial situada en los sitios de Fuentenueva y Valdelosyeros, en el término municipal de Valdemoro, Madrid	9.289.302,97											
Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona)	10.146.463,37											
Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla	14.542.207,57											
Edificios de oficinas y plazas de aparcamiento en el Parque Empresarial Avalon, calle Santa Leonor 65 de Madrid)	39.910.326,56											
Total	73.888.300,47											
<p>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.</p>	N/A											

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio anual 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 del Grupo 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 cierre del balance 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:

	31-12-18
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	53,78
Ratio de operaciones pagadas	57,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	35,47
	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.583.944,43
Total pagos pendientes	820.099,37

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 principal accionista de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación del 98,6% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Situación del Grupo:

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado una pérdida operativa de 2,17 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1 millón de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha registrado una pérdida procedente de operaciones continuadas después de impuestos de 3,17 millones de euros. El resultado procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos al cierre del ejercicio 2018 ha supuesto un beneficio de 1,5 millones de euros. La pérdida consolidada final obtenida por el Grupo al 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 1,67 millones 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 73,89 millones de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas y centros comerciales.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación de los Accionistas de la Sociedad Dominante (fondos propios de 35 millones de euros y préstamos con el accionista mayoritario de 26 millones de euros) y deuda externa de 31 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 del Grupo

Durante el ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad Dominante no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Anteriormente al 28 de junio de 2018 los servicios de Administración de la Sociedad Dominante fueron prestados por Auxadi Contables y Consultores S.A., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 20.437,07 euros al 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 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	2	1
Total	3	1

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Todas las transacciones intragrupos están descritas y definidas en la Nota 16 de la memoria consolidada.

Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 17 de enero de 2019 el Grupo ha procedido a enajenar la inversión inmobiliaria tipo oficinas sita en la Calle Santa Leonor 65, Alcobendas, Madrid, a un tercero. El precio de la compraventa se ha establecido en 57.725 miles de euros. Con motivo de la enajenación de dicho inmueble, el Grupo ha procedido a la resolución anticipada del contrato de préstamo suscrito con Banco Sabadell descrito en la Nota 9 de esta memoria consolidada, mediante la amortización total del mismo por importe de 17.145.000,00 euros y la cancelación de todas las garantías asociadas al mismo.

Con fecha 31 de enero de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada del contrato de préstamo otorgado por Greenaok Spain Investment, S.à.r.l. a la participada Inversiones Pukaki, S.L.U. descrito en la Nota 9 de esta memoria consolidada. El importe total abonado ascendió a 9.809.000,00 euros de principal más un importe de 1.082.286,25 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha

Con fecha 18 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha realizado las siguientes operaciones en relación a sus subsidiarias:

- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 796.700,00 euros.
- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 400.000,00 euros; así como un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 16.375.004,59 euros.
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 8.371.000,00 euros; así como de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 259.000,00 euros

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 13.224.995,41 euros.

Asimismo, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante, en su reunión el 20 de febrero de 2019, ha realizado los siguientes acuerdos:

- Aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 euros.
- Aprobar la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.
- Realizar la devolución total de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 6.702.585,00 euros.
- Aprobar la devolución parcial de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros.

Por último, con fecha 20 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a la devolución total del préstamo que tenía con su accionista mayoritario GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. por un importe total de 450.000,00 euros de principal y 24.166,66 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

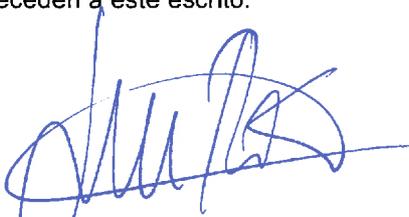
Por último, con fecha 22 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una aportación dineraria por importe de 100.000,00 euros a los fondos propios de la subsidiaria Inversiones Caraga, S.L.U.

Con fecha 8 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a enajenar la inversión inmobiliaria tipo nave industrial sita en el término municipal de Valdemoro, Madrid, a un tercero. El precio de la compraventa se ha establecido en 9.750 miles de euros que ha sido pagado por el comprador a la Sociedad mediante transferencia bancaria. Con motivo de la enajenación de dicho inmueble, con fecha 26 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada tanto del contrato de préstamo como de la línea de crédito otorgados por GreenOak Spain Investment, S.à.r.l. a la participada Inversiones Anau, S.L.U. descritos en la Nota 16 de esta memoria consolidada. El importe total abonado ascendió a 7.009.765,37 euros de principal más un importe de 1.715.935,45 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha de ambos préstamos.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

El Consejo de Administración de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A., 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.



Juan Rosales Rodriguez
en representación de
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U.
Presidente



Lori A Biancamano
Consejera



Kevin William Robinson
Consejero



Francesco Ostuni
Consejero

Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. (la Sociedad), 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

Como se explica en la Nota 6 la Sociedad participa en el capital de distintas sociedades de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en instrumentos de capital ascienden a 38.277 miles de euros.

Tal y como se indica en la Nota 4.a de la memoria adjunta, la Dirección evalúa anualmente si existen indicios de deterioro sobre estas inversiones y determina su valor recuperable.

El cálculo del valor recuperable de estas inversiones se basa en el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, estas últimas estimadas a partir de las valoraciones de expertos independientes. Nos centramos en esta área debido a que representa más del 99% del total activo de la Sociedad, así como también dada la importancia de los juicios y estimaciones utilizados por la Dirección para el cálculo del valor recuperable.

En primer lugar, hemos analizado el proceso interno de la Dirección para el cálculo del valor recuperable de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, y hemos evaluado que la metodología empleada es consistente con lo establecido en el marco normativo aplicable.

Por otra parte, comprobamos la evaluación realizada por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios de dichas sociedades dependientes a efectos de comprobar las plusvalías existentes al cierre del ejercicio, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:

- Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo, incluyendo sus activos inmobiliarios.
- 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 resultado de nuestros análisis y pruebas realizadas, consideramos que las conclusiones de la Dirección están adecuadamente soportadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

9 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/08486

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DE
GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017 (Expresado en euros)

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
NIF: A87174736

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		38.277.346,50	41.143.911,27
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		38.277.346,50	41.143.911,27
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	38.277.346,50	41.143.911,27
B) ACTIVO CORRIENTE		119.927,74	180.502,55
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		88.811,25	146.021,03
1. Deudores varios.	7,8	-	326,65
2. Activos por impuesto corriente.	8,13	88.811,25	59.207,50
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8,13	-	86.486,88
II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto.		8.718,02	-
1. Otras inversiones a corto plazo.	7,8,15	8.718,02	-
III. Periodificaciones.		15.500,00	15.500,00
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		6.898,47	18.981,52
1. Tesorería.	10	6.898,47	18.981,52
TOTAL ACTIVO (A + B)		38.397.274,24	41.324.413,82
<hr/>			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		37.817.688,40	41.077.421,94
A-1) Fondos propios.		37.817.688,40	41.077.421,94
I. Capital.	11	9.878.150,00	9.878.150,00
1. Capital escriturado.		9.878.150,00	9.878.150,00
II. Prima de emisión.	11	13.775.877,63	13.775.877,63
III. Reservas.		10.720.809,31	206.056,13
1. Reserva legal.	11	1.975.630,00	259.233,49
2. Otras reservas.		8.745.179,31	(53.177,36)
IV. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		-	(651,59)
V. Otras aportaciones de socios.	11	6.702.585,00	6.702.585,00
VI. Resultado del ejercicio.	3	(3.259.733,54)	57.830.795,77
VII. Dividendo a cuenta.	11	-	(47.315.391,00)
B) PASIVO NO CORRIENTE		450.000,00	100.000,00
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,15	450.000,00	100.000,00
C) PASIVO CORRIENTE		129.585,84	146.991,88
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,15	20.716,66	-
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		108.869,18	146.991,88
1. Acreedores varios.	7,12	108.090,52	146.779,27
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	778,66	212,61
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)		38.397.274,24	41.324.413,82

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017 (Expresada en euros)**

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
NIF: A87174736

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2018	31/12/2017
1. Otros gastos de explotación.	14.a	(371.375,86)	(722.793,91)
2. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	6	-	(67.352,26)
3. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	6	(2.866.564,77)	(641.178,20)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.237.940,63)	(1.431.324,37)
4. Ingresos financieros.	14.b	-	1.336,18
5. Gastos financieros.	14.b	(20.716,66)	-
6. Diferencias de cambio.		(1.076,25)	587,30
B) RESULTADO FINANCIERO		(21.792,91)	1.923,48
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.259.733,54)	(1.429.400,89)
7. Impuestos sobre beneficios.	13	-	353,75
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(3.259.733,54)	(1.429.047,14)
8. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	9	-	59.259.842,91
E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	59.259.842,91
F) RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.259.733,54)	57.830.795,77

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Euros)

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
NIF: A87174736

	31/12/2018	31/12/2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.259.733,54)	57.830.795,77
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)	(3.259.733,54)	57.830.795,77

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Euros)

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
NIF: A87174736

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016	9.878.150,00	77.712.483,63	16.612,42	(53.177,36)	(651,59)	6.577.585,00	2.426.210,72	(371.718,63)	96.185.494,19
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	57.830.795,77	-	57.830.795,77
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	(47.315.391,00)	(47.315.391,00)
- Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 11)	-	(63.936.606,00)	-	-	-	125.000,00	-	-	(63.811.606,00)
Distribución del resultado	-	-	242.621,07	-	-	-	(2.426.210,72)	371.718,63	(1.811.871,02)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017	9.878.150,00	13.775.877,63	259.233,49	(53.177,36)	(651,59)	6.702.585,00	57.830.795,77	(47.315.391,00)	41.077.421,94
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(3.259.733,54)	-	(3.259.733,54)
Distribución del resultado	-	-	1.716.396,51	8.798.356,67	651,59	-	(57.830.795,77)	47.315.391,00	-
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2018	9.878.150,00	13.775.877,63	1.975.630,00	8.745.179,31	-	6.702.585,00	(3.259.733,54)	-	37.817.688,40

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en Euros)

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.
NIF: A87174736

	31-12-18	31-12-17
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(3.259.733,54)	57.830.442,02
Ajustes del resultado:		
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (Nota 9)	-	(57.162.288,76)
- Ingresos por dividendos (Nota 9)	-	(2.055.761,53)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 6)	2.886.564,77	641.178,20
- Ingresos financieros	-	(1.336,18)
- Gastos financieros	20.716,66	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	-	25.559,64
	2.887.281,43	(58.552.648,63)
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	78.095,51	(41.440,16)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(38.122,70)	(260.448,45)
	39.972,81	(301.888,61)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Cobros de dividendos	-	2.055.761,53
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(29.603,75)	(223.672,75)
	(29.603,75)	1.832.088,78
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(362.083,05)	807.993,56
Pagos por inversiones:		
- Empresas del grupo y asociadas	-	(2.811.669,51)
	-	(2.811.669,51)
Cobros por desinversiones:		
- Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	-	114.629.431,31
- Empresas del Grupo y asociadas	-	269.794,78
	-	114.899.226,09
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	112.087.556,58
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 11)	-	125.000,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio (Nota 11)	-	(63.936.606,00)
	-	(63.811.606,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	350.000,00	100.000,00
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	(145.600,00)
	350.000,00	(45.600,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
- Dividendos (Nota 11)	-	(49.127.262,02)
	-	(49.127.262,02)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	350.000,00	(112.984.468,02)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(12.083,05)	(88.917,88)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	18.981,52	107.899,40
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.898,47	18.981,52

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)

1. Actividad de la Sociedad

Gore Spain Holdings Socimi, I, S.A. (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87174736, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 18 de diciembre de 2014, número 3.976 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.070, folio 217, sección 8, hoja M-595245, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, la Sociedad su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,4% del capital de la Sociedad.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es de 5,55 euros por acción (3,13 euros por acción al 31 de diciembre de 2017) y 5,50 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2018 (6,95 euros por acción en el ejercicio 2017).

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.

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). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante los ejercicios 2018 y 2017.

Con fecha 28 de marzo de 2019 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2018 que han sido preparadas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el Real Decreto 1159/2010 y sus modificaciones posteriores RD 602/2016, de 2 de diciembre. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 34.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 (36.379 miles de euros al 31 de diciembre de 2017), cifra ésta que incluye una pérdida consolidada del ejercicio 2018 de 1.672 miles de euros (un resultado consolidado de 52.196 miles de euros en el ejercicio 2017). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de Socimi

Con fecha 16 de septiembre de 2015, 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.

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 Gore Spain Holdings Socimi I, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las 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 la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de cualquier condición descrita anteriormente 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.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con todos los requisitos descritos anteriormente.

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 98,6% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales 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 RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a incluir en la presente memoria.

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, están expresadas en Euros, siendo esta la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

b) Principios contables

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se han confeccionado siguiendo los principios contables indicados en la legislación mercantil en vigor.

c) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria. 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 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 6).

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.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 16 de septiembre de 2015 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2015, 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%. Los Administradores realizan 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 de los administradores 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.

f) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 9.658,10 euros originado principalmente por las deudas a corto plazo con empresas del Grupo y sus acreedores varios.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha recibido dividendos de sus filiales por importes que permiten a la Sociedad hacer frente a sus deudas a corto plazo, incluido el repago del préstamo con empresas del Grupo (Nota 19).

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Aplicación del resultado

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registra pérdidas por importe de 3.259.733,54 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad registró beneficios por importe de 57.830.795,77 euros. La propuesta de aplicación del resultado de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad, aprobada por el entonces Accionista Único, fue la siguiente:

	<u>2017</u>
Resultado del ejercicio	57.830.795,77
Aplicación	
Reserva legal	1.716.396,51
Dividendo	47.315.391,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	651,59
Reservas voluntarias	8.798.356,67
Total	57.830.795,77

3.1. Limitaciones para la distribución 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 la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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.

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.

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 la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, 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, dentro del resultado de explotación.

b) Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

c) 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.

d) 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.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

e) 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, 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.

f) Impuestos sobre beneficios

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 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.

Régimen SOCIMI

Con fecha 16 de septiembre de 2015, y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2015, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el 1 de enero de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple con todos los requisitos exigidos por la ley anteriormente mencionada.

g) 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.

h) 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.

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, 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.

i) 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.

j) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

5. Gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital de la Sociedad.

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera con entidades de crédito. La deuda con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2018 no es significativa (Nota 15) por lo que el riesgo de tipo de interés es prácticamente nulo.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos de la Sociedad provocados por el movimiento de los tipos de cambio. La Sociedad opera en España y no tiene apenas operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es prácticamente nulo a 31 de diciembre de 2018.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política de la Sociedad 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 de la Sociedad.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel de la dirección de la Sociedad. La misma define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los deudores varios y otras deudas con las Administraciones Públicas. La Sociedad 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.

6. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2018:

	<u>31.12.2017</u>	<u>Altas</u>	<u>31.12.2018</u>
Instrumentos de patrimonio:			
Coste	42.365.338,47	-	42.365.338,47
Deterioro	(1.221.427,20)	(2.866.564,77)	(4.087.991,97)
Total	41.143.911,27	(2.866.564,77)	38.277.346,50

Ejercicio 2017:

	<u>31.12.2016</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2017</u>
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	40.629.977,53	2.024.000,00	(288.639,06)	42.365.338,47
Deterioro	(580.249,00)	(641.178,20)	-	(1.221.427,20)
Total	40.049.728,53	1.382.821,80	(288.639,06)	41.143.911,27

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 2.866.564,77 euros en relación a la inversión que la Sociedad tiene en la subsidiaria Inversiones Anau, S.L.U. debido a las pérdidas que esta presenta al cierre del ejercicio. La Sociedad ha registrado esta pérdida en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta. El deterioro total registrado sobre esta participación al 31 de diciembre de 2018 asciende a 4.087.991,97 euros (1.221.427,20 euros al 31 de diciembre de 2017).

Los movimientos habidos en el ejercicio 2017 fueron los siguientes:

- Con fechas 20 de febrero de 2017 y 11 de abril de 2017 la Sociedad realizó sendas aportaciones dinerarias en la participada Inversiones Harwood, S.L.U. por importes de 12.000,00 euros y 1.250.000,00 euros respectivamente.
- Con fechas 22 de febrero de 2017, 2 de marzo de 2017, 11 de abril de 2017 y 18 de diciembre de 2017 la Sociedad realizó aportaciones dinerarias en la participada Inversiones Caraga, S.L.U. por importes de 18.000,00 euros, 5.000,00 euros, 350.000,00 euros y 30.000,00 euros respectivamente.
- Con fechas 2 de marzo de 2017 y 11 de abril de 2017 la Sociedad realizó sendas aportaciones dinerarias en la participada Inversiones Anau, S.L.U. por importes de 9.000,00 euros y 250.000,00 euros respectivamente.
- Con fecha 11 de abril de 2017 la Sociedad realizó una aportación dineraria en la participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 100.000,00 euros.

- Asimismo, con fecha 19 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a liquidar la participada Inversiones Dunedin, S.L. Dicha liquidación supuso una pérdida para la Sociedad por importe de 67.352,26 euros registrada en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2017.
- Por último, el deterioro registrado al 31 de diciembre de 2017 por importe de 641.178,20 euros correspondía al deterioro de las participaciones que la Sociedad tiene en la subsidiaria Inversiones Anau, S.L.U. debido a las pérdidas que esta presentaba al cierre del ejercicio 2017. La Sociedad registró esta pérdida en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	Patrimonio neto (*)									
	% Participación directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste de la participación en la matriz	Deterioro de la participación en la matriz	Total valor de la participación en la matriz
Inversiones Anau, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.547.104,00	810.000,00	(1.224.050,39)	(1.490.564,57)	(1.979.941,58)	1.153.112,03	5.241.104,00	(4.087.991,97)	1.153.112,03
Inversiones Caraga, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	74.539,00	6.932.364,00	(643.435,14)	(684.442,40)	(797.926,73)	5.565.541,13	7.945.903,00	-	7.945.903,00
Inversiones Pukaki, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	152.210,00	14.721.790,00	(1.501.655,91)	1.410.903,30	505.679,94	13.878.024,03	14.874.000,00	-	14.874.000,00
Inversiones Harwood, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	480.000,00	3.364.893,81	827.114,65	373.557,71	(2.553,95)	4.669.454,51	5.106.893,81	-	5.106.893,81
Inversiones Malvinas, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	96.462,00	8.841.975,66	(34.233,76)	1.263.867,04	995.873,35	9.900.077,25	9.197.437,66	-	9.197.437,66

(*) Datos según aparecen en las cuentas anuales individuales auditadas.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Ejercicio 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)							Total valor de la participación en la matriz	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste de la participación en la matriz		Deterioro de la participación en la matriz
Inversiones Anau, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.547.104,00	810.000,00	(220.139,67)	(577.394,22)	(1.003.910,72)	3.133.053,61	5.241.104,00	(1.221.427,20)	4.019.676,80
Inversiones Caraga, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	74.539,00	6.932.364,00	(32.510,14)	(544.204,36)	(610.925,00)	6.363.467,86	7.945.903,00	-	7.945.903,00
Inversiones Pukaki, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	152.210,00	14.721.790,00	(1.020.665,96)	417.920,74	(480.989,95)	13.372.344,09	14.874.000,00	-	14.874.000,00
Inversiones Harwood, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	480.000,00	3.364.893,81	1.076.365,84	92.116,54	(249.251,19)	4.672.008,46	5.106.893,81	-	5.106.893,81
Inversiones Malvinas, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	96.462,00	8.841.975,66	(2.383,44)	149.162,33	(31.850,32)	8.904.203,90	9.197.437,66	-	9.197.437,66

(*) Datos según aparecen en las cuentas anuales individuales auditadas.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

7. Análisis de instrumentos financieros

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 y la tesorería, es el siguiente (en euros):

Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	8.718,02	326,65
Total	8.718,02	326,65

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a largo plazo	
	Créditos/Otros	
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	450.000,00	100.000,00
Total	450.000,00	100.000,00

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	128.807,18	146.779,27
Total	128.807,18	146.779,27

Total pasivos financieros	578.807,18	246.779,27
----------------------------------	-------------------	-------------------

Análisis por vencimientos

El detalle por vencimiento es el siguiente (en euros):

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	
Deudas con empresas del Grupo (Notas 12 y 15)	20.716,66	-	-	450.000,00	-	-	470.716,66
Otros pasivos financieros (Nota 12)	108.090,52	-	-	-	-	-	108.090,52
Total	128.807,18	-	-	450.000,00	-	-	578.807,18

8. Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar es como sigue (en euros):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Deudores varios	-	326,65
Activos por impuesto corriente (Nota 13)	88.811,25	59.207,50
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	-	86.486,88
Otros activos financieros con empresas del Grupo (Nota 15)	8.718,02	-
Total	<u>97.529,27</u>	<u>146.021,03</u>

9. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

La Sociedad registraba al 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" los resultados de las sociedades dependientes que salieron del perímetro de consolidación con motivo del contrato de compraventa de participaciones firmado por la Sociedad con un tercero el 6 de abril de 2017. La Sociedad procedió a vender el 100% de su participación en las subsidiarias que detallamos a continuación:

- GreenOak Spain Solar, S.L.U.
- Go Spain XXI, S.L.U.
- Inversiones Baglio, S.L.U.
- Inversiones Barrow, S.L.U.
- Inversiones Fraser, S.L.U.
- Inversiones Grace, S.L.U.
- Inversiones Mandrem, S.L.U.
- Inversiones Manly, S.L.U.
- Inversiones Margarita, S.L.U.
- Inversiones Ninara, S.L.U.
- Inversiones Reinga, S.L.U.
- Inversiones Silang, S.L.U.

El desglose del resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos del ejercicio 2017 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2017</u>
Resultado de las operaciones interrumpidas:	
Ingresos	
- <i>Dividendos</i>	2.055.761,53
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras</i>	57.229.641,02
Gastos	
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</i>	(25.559,64)
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	<u>59.259.842,91</u>
Impuesto sobre beneficios	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	<u>59.259.842,91</u>

El detalle de los dividendos repartidos por las sociedades participadas durante el ejercicio 2017 fue el siguiente:

	Euros
	31/12/2017
Inversiones Baglio, S.L.U.	35.405,00
Inversiones Fraser, S.L.U.	64.622,22
Inversiones Grace, S.L.U.	378.378,60
Inversiones Mandrem, S.L.U.	17.954,35
Inversiones Manly, S.L.U.	33.516,67
Inversiones Reinga, S.L.U.	232.570,90
Go Spain XXI, S.L.U.	897.031,90
Inversiones Barrow, S.L.U.	163.489,40
Inversiones Silang, S.L.U.	232.792,49
Total	2.055.761,53

El desglose del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2017 correspondiente a estas operaciones interrumpidas fue el siguiente:

	Euros
	31-12-17
Estado de flujos de efectivo:	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	668.153,26
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	113.841.761,80
Total	114.509.915,06

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 6.898,47 euros (18.981,52 euros al 31 de diciembre de 2017).

11. Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital social y prima de emisión

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se compone de 9.878.150 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La prima de emisión asciende a 13.775.877,53 euros.

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

	2018	2017
Capital escriturado	9.878.150,00	9.878.150,00
Prima de emisión	13.775.877,63	13.775.877,63
	23.654.027,63	23.654.027,63

La prima de emisión es de libre disposición.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es de 5,55 euros por acción (3,13 euros por acción al 31 de diciembre de 2017) y 5,50 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2018 (6,95 euros por acción en el ejercicio 2017).

Difusión de las acciones

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

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros, considerando el valor de referencia fijado por el consejo de administración de la Sociedad el 21 de diciembre de 2016 en 14,58 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 137.775 acciones de la misma, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 9/2017 del MAB. Al 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,4% del capital de la Sociedad.

El principal accionista de la Sociedad con un porcentaje de participación del 98,6% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., domiciliada en Luxemburgo.

Reservas

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 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 se encuentra totalmente dotada y asciende a un importe de 1.975.630,00 euros.

Aportaciones de socios

Con fecha 3 de abril de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 125.000,00 euros. El importe total de este epígrafe asciende a 6.702.585,00 euros al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Dividendo a cuenta

Con fecha 28 de abril de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 47.315.391,00 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos a 28 de abril de 2017, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Beneficios distribuibles al 28 de abril de 2017:	59.144.238,13
Menos, dotación requerida a reserva legal	-1.716.396,51
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-53.828,95
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2017	57.374.012,67
Saldos de tesorería al 28 de abril de 2017	117.037.770,18
Dividendos a cuenta distribuidos	47.315.391,00
Menos prima de emisión a devolver	63.936.606,00
Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2017	5.785.773,18

12. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	450.000,00	100.000,00
Total	450.000,00	100.000,00
	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	20.716,66	-
Acreedores varios	108.090,52	146.779,27
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	778,66	212,61
Total	129.585,84	146.991,88
Total débitos y partidas a pagar	579.585,84	246.991,88

Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 y pendientes de pago al cierre del balance 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:

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	39,53	64,13
Ratio de operaciones pagadas	42,01	64,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,26	55,29
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	264.393,25	2.495.334,98
Total pagos pendientes	89.947,50	126.944,55

13. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue (en euros):

	2018	2017
Activos		
H.P. deudora Impuesto de Sociedades	88.811,25	59.207,50
H.P. deudora por IVA	-	86.486,88
Total activos	88.811,25	145.694,38
	2018	2017
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	778,66	212,61
Total pasivos	778,66	212,61

A continuación, se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

Ejercicio 2018:

	Euros		
	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(3.259.733,54)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(3.259.733,54)
Diferencias permanentes	2.866.864,77	-	2.866.864,77
Base imponible			(392.868,77)
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta			29.603,75
Hacienda Pública a devolver			(29.603,75)

Las diferencias permanentes por importe de 2.866.864,77 euros corresponden al deterioro dotado en el ejercicio 2018 con respecto a la participación que la sociedad posee en empresas del Grupo (Nota 6). De acuerdo con el artículo 13.2 del Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5 por ciento o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

Ejercicio 2017:

	Euros		
	2017		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			57.830.795,77
Impuesto sobre sociedades	-	(353,75)	(353,75)
Resultado antes de impuestos			57.830.442,02
Parte de la base imponible del periodo impositivo que tributa al tipo general			59.188.637,23
<i>Diferencias permanentes</i>	67.352,26	(59.285.402,55)	(59.218.050,29)
Base imponible que tributa al tipo general			(29.413,06)
<i>Tipo impositivo</i>			25%
<i>Cuota íntegra</i>			-
<i>Retenciones y pagos a cuenta</i>			59.207,50
Hacienda Pública a devolver			(59.207,50)
Parte de la base imponible del periodo impositivo que tributa al tipo del 0%			(1.358.195,21)
<i>Diferencias permanentes</i>	641.178,20	-	641.178,20
Base imponible que tributa al 0%			(717.017,01)

Las diferencias permanentes por importe de 59.218.050,29 euros correspondían básicamente al beneficio por la venta de las 12 participadas descritas en la Nota 9 de esta memoria y los dividendos recibidos durante el ejercicio 2017. De acuerdo con el artículo 21 del Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades, cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5 por ciento o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

Asimismo, las diferencias permanentes por importe de 641.178,20 euros correspondían al deterioro dotado en el ejercicio 2017 con respecto a la participación que la sociedad posee en empresas del Grupo (Nota 6). De acuerdo con el artículo 13.2 del Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5 por ciento o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación y los impuestos anticipados por diferencias temporarias se reconocen en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los impuestos diferidos, de haberlos, surgen de la imputación de ingresos y gastos en períodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales y siempre que sea posible la recuperación de los mismos con beneficios fiscales futuros.

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.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y sobre los que no ha transcurrido el periodo de prescripción. 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.

14. Ingresos y gastos

a) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios exteriores:		
Servicios de profesionales independientes	370.211,35	620.975,93
Primas de seguros	-	98,55
Servicios bancarios y similares	483,24	1.280,33
Otros servicios	681,27	100.064,76
Otros tributos	-	374,34
Total otros gastos de explotación	<u>371.375,86</u>	<u>722.793,91</u>

b) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros registrados durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos financieros		
Otros ingresos financieros	-	1.336,18
Total ingresos financieros	<u>-</u>	<u>1.336,18</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos financieros		
Intereses de Préstamos con empresas del Grupo (Nota 15)	20.716,66	-
Total gastos financieros	<u>20.716,66</u>	<u>-</u>

15. 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 2018 y 2017 es el siguiente (en euros):

	2018	2017
Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Real Estate Advisors LP	8.718,02	-
TOTAL	8.718,02	-
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Spain Investment, S.à.r.l.	450.000,00	100.000,00
TOTAL	450.000,00	100.000,00
	2018	2017
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Spain Investment, S.à.r.l.	20.716,66	-
TOTAL	20.716,66	-
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	470.716,66	100.000,00

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registra en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" el préstamo concedido por su Accionista mayoritario, GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., el 15 de noviembre de 2017 por importe de 100.000,00 euros, ampliado en 350.000 euros con fecha 14 de noviembre de 2018. La fecha de vencimiento es el 15 de noviembre de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 20.716,66 euros.

b) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas (en euros):

	2018	2017
Gastos financieros:		
GreenOak Spain Investment, S.à.r.l.	20.716,66	-
	20.716,66	-

16. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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.

Anteriormente al 28 de junio de 2018 los servicios de Administración fueron prestados por Auxadi Contables y Consultores S.A., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 20.437,07 euros al 31 de diciembre de 2018 (41.824,60 euros al 31 de diciembre de 2017).

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 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	2	1
Total	3	1

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 2018 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 no poseen ninguna participación directa o indirecta superior al 1% del capital social de la Sociedad, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, ni en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social.

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L., representado por Juan Rosales Rodríguez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente a los accionistas de la Sociedad, quienes toman las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo ese Administrador un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y la misma.

17. Información sobre el medio ambiente

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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.

18. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (sin considerar el IVA):

	2018	2017
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	44.806,31	44.171,80
Otros servicios de Verificación	53.000,00	80.223,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	97.806,31	124.394,80
Servicios de Asesoramiento Fiscal	9.442,58	36.047,36
Otros Servicios	-	96.894,00
Total Servicios Profesionales	9.442,58	132.941,36

19. Hechos posteriores

Con fecha 18 de febrero de 2019 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones en relación a sus subsidiarias:

- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 796.700,00 euros.
- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 400.000,00 euros; así como un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 16.375.004,59 euros.
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 8.371.000,00 euros; así como de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 259.000,00 euros
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 13.224.995,41 euros.

Asimismo, la Junta de Accionistas de la Sociedad, en su reunión el 20 de febrero de 2019, ha realizado los siguientes acuerdos:

- Aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 euros.
- Aprobar la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.

- Realizar la devolución total de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 6.702.585,00 euros.
- Aprobar la devolución parcial de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros.

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Sociedad ha procedido a la devolución total del préstamo que tenía con su accionista mayoritario GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. por un importe total de 450.000,00 euros de principal y 24.166,66 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

Por último, con fecha 22 de febrero de 2019 la Sociedad ha procedido a realizar una aportación dineraria por importe de 100.000,00 euros a los fondos propios de la subsidiaria Inversiones Caraga, S.L.U.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Descripción	Ejercicios 2018 y 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 <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Distribución de prima de emisión por importe de 63.936.606,00 euros												
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2016 por importe de 2.183.589,65 euros. Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2017 por importe de 47.315.391,00 euros.												
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A												
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	28 de abril de 2017												
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial													
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.	<table border="0"> <tr> <td>Inversiones Anau, S.L.</td> <td>12/05/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Caraga, S.L.</td> <td>12/05/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Pukaki, S.L.</td> <td>12/05/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Harwood, S.L.</td> <td>17/06/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Malvinas, S.L.</td> <td>01/07/2015</td> </tr> </table>	Inversiones Anau, S.L.	12/05/2015	Inversiones Caraga, S.L.	12/05/2015	Inversiones Pukaki, S.L.	12/05/2015	Inversiones Harwood, S.L.	17/06/2015	Inversiones Malvinas, S.L.	01/07/2015		
Inversiones Anau, S.L.	12/05/2015												
Inversiones Caraga, S.L.	12/05/2015												
Inversiones Pukaki, S.L.	12/05/2015												
Inversiones Harwood, S.L.	17/06/2015												
Inversiones Malvinas, S.L.	01/07/2015												
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>En participaciones en empresas del Grupo:</p> <table border="0"> <tr> <td>Inversiones Anau, S.L.</td> <td>1.153.112,03</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Caraga, S.L.</td> <td>7.945.903,00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Pukaki, S.L.</td> <td>14.874.000,00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Harwood, S.L.</td> <td>5.106.893,81</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Malvinas, S.L.</td> <td>9.197.437,66</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>38.277.346,50</td> </tr> </table>	Inversiones Anau, S.L.	1.153.112,03	Inversiones Caraga, S.L.	7.945.903,00	Inversiones Pukaki, S.L.	14.874.000,00	Inversiones Harwood, S.L.	5.106.893,81	Inversiones Malvinas, S.L.	9.197.437,66	Total	38.277.346,50
Inversiones Anau, S.L.	1.153.112,03												
Inversiones Caraga, S.L.	7.945.903,00												
Inversiones Pukaki, S.L.	14.874.000,00												
Inversiones Harwood, S.L.	5.106.893,81												
Inversiones Malvinas, S.L.	9.197.437,66												
Total	38.277.346,50												
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												

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Evolución de los negocios

El Grupo al que pertenece la Sociedad 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 de la Sociedad y de su Grupo son:

- I. Generación de valor añadido, así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España y
- 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 cierre del balance 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>2018</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	39,53
Ratio de operaciones pagadas	42,01
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,26
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	264.393,25
Total pagos pendientes	89.947,50

La Sociedad cuenta con los límites exigidos por esta ley y estima mantener esta situación en los periodos siguientes.

Estructura de la propiedad de la Sociedad

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 98,6% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017.

Situación de la Sociedad

- Cuenta de Resultados

La Sociedad ha registrado un resultado de explotación de 3.238 miles de euros de pérdidas. La pérdida final obtenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 3.260 miles de euros.

- Balance

Las actividades de la Sociedad y la adquisición de participaciones en empresas cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario están financiadas principalmente por fondos propios (38 millones de euros al 31 de diciembre de 2018).

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

La Sociedad 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 5 de la Memoria.

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio 2018 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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.

Anteriormente al 28 de junio de 2018 los servicios de Administración fueron prestados por Auxadi Contables y Consultores S.A., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 20.437,07 euros al 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	2	1
Total	3	1

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Todas las transacciones intragrupo están descritas y definidas en la Nota 15 de la memoria.

Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 18 de febrero de 2019 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones en relación a sus subsidiarias:

- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 796.700,00 euros.
- Aprobar el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 400.000,00 euros; así como un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 16.375.004,59 euros.
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 8.371.000,00 euros; así como de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 259.000,00 euros
- Aprobar la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 13.224.995,41 euros.

Asimismo, la Junta de Accionistas de la Sociedad, en su reunión el 20 de febrero de 2019, ha realizado los siguientes acuerdos:

- Aprobar la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 euros.
- Aprobar la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.
- Realizar la devolución total de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 6.702.585,00 euros.
- Aprobar la devolución parcial de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros.

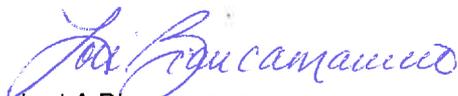
Por último, con fecha 20 de febrero de 2019 la Sociedad ha procedido a la devolución total del préstamo que tenía con su accionista mayoritario GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. por un importe total de 450.000,00 euros de principal y 24.166,66 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración de Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria en su reunión del día 28 de marzo de 2019.



Juan Rosales Rodríguez
en representación de
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U.
Presidente



Lori A Biancamano
Consejera



Kevin William Robinson
Consejero



Francesco Ostuni
Consejero

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GORE SPAIN
HOLDINGS SOCIMI, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de GORE Spain Holdings SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en:

- a) previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular 6/2018**"); 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.

2. ANÁLISIS SOBRE LA EXISTENCIA DE UNA ADECUADA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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. Kevin William Robinson (vocal);
- 2.1.3 D. Francesco Ostuni (vocal); y
- 2.1.4 Dña. Lori A. Biancamano (vocal).

Desempeñan la función de secretario y vice-secretario no-consejeros del consejo de administración Dña. Isabel Gómez Díez y Dña. Paloma Gloria González Hernández, respectivamente.

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos. Asimismo, dado que el consejo de administración está formado por 4 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoría.

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*"

Derivado del hecho de que la Sociedad y las sociedades dependientes de la misma (conjuntamente, el "**Grupo**") carecen de empleados, estas han firmado una serie de contratos de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A. y Genralia ("**Property Managers**") y, además, ha firmado varios contratos de servicios de gestión de activos con Talus, Layetana y Zaphir ("**Asset Managers**") (todos ellos, los "**Contratos**"). El cuadro siguiente resume los *Property Managers* y los *Asset Managers* que prestan servicios a cada una de las empresas del Grupo:

Activo	<i>Property manager</i>	<i>Asset Manager</i>
I. Anau S.L.U.	CBRE	Talus
I. Caraga S.L.U.	CBRE	Layetana
GORE Spain Holdings SOCIMI I	n.a	n.a
I. Harwood S.L.U.	Gentalia	Zaphir

De acuerdo con dichos Contratos, los *Property Managers* se encargan de la gestión diaria de los activos (incluyendo la recolección de rentas) y, en particular, prestan, entre otros, los siguientes servicios en relación con los inmuebles propiedad del Grupo (que son sus principales activos):

- 2.2.1 Servicios generales de gestión de la propiedad (incluida la subcontratación de dichos servicios), tales como conservación, gestión del mantenimiento, limpieza, seguridad, vigilancia y cumplimiento de los reglamentos internos de las instalaciones comunes.
- 2.2.2 Servicios de gestión comercial como la promoción de las relaciones entre los inquilinos de carácter comercial y el activo, seguimiento y renovación de las nuevas tendencias del mercado y gestión de la página web y de los medios de comunicación.
- 2.2.3 Servicios de gestión de marketing como la preparación del plan de marketing, *briefing*, análisis de los objetivos, estrategias y tácticas, y actualizar y mantener el sitio web.

- 2.2.4 Preparar la documentación como el informe de gestión y el plan de marketing.
- 2.2.5 Servicios de gestión de alquileres que consisten, entre otros, en la gestión de los contratos de arrendamiento, en la realización de un estudio inicial, en la revisión y valoración de contratos de arrendamiento vigentes, en la facturación de rentas, gestión de cobros, control y análisis de las cifras de ventas, en los acuerdos sobre la facturación de rentas de los contratos de arrendamiento, en el control de las actividades establecidas en los contratos de arrendamiento y en el control de los plazos para notificar el vencimiento del contrato.
- 2.2.6 Asesoramiento legal en los potenciales procedimientos litigiosos, en colaboración con las firmas legales elegidas por el cliente.
- 2.2.7 Servicio de contabilidad que incluye, entre otros, asientos diarios, informes de contabilidad y preparación y tramitación de impuestos ante la Agencia Tributaria.
- 2.2.8 Recomercialización y renovación de contratos de servicios.

De acuerdo con con el contenido de los contratos de asset management, los *Asset Managers* son generalmente los responsables de maximizar el rendimiento y el valor inmobiliario de la Sociedad y, en particular, de proveer, entre otros, los siguientes servicios en relación con los bienes propiedad de la Sociedad:

- 2.2.1 Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como: servicios de consultoría y asesoramiento en relación con las propiedades, asistencia en la gestión y organización de las propiedades, apoyo en los servicios de secretaria, organización de las juntas de propietarios, supervisión y mantenimiento del registro contable, y asistencia al proveedor de servicios locales.
- 2.2.2 Asistir al propietario en la implementación del plan de negocios de los activos relevantes y proporcionar servicios de asesoría y apoyo al propietario respecto de la ejecución del plan de negocios para los activos relevantes. Almacenar y archivar la documentación de los activos.
- 2.2.3 Revisar el rendimiento económico de los activos y proporcionar asesoramiento en relación con las exigencias de aseguramiento.
- 2.2.4 Asistir al propietario con el seguimiento y la optimización de la gestión del activo.
- 2.2.5 Visitar y realizar inspecciones periódicas in situ de cada activo.

- 2.2.6 Supervisar cualquier litigio o arbitraje pendiente o en riesgo, respecto o en relación, con cualquier activo.
- 2.2.7 Servicios de reparación y mantenimiento de los activos.
- 2.2.8 Ejecución de planes de negocio y gestión estratégica, incluyendo, entre otras acciones, las siguientes: ayudar al propietario a implementar y monitorizar cualquier gasto de capital aprobado, seguimiento en la adquisición de activos, preparar el pronóstico de flujo de efectivo, recomendar cambios en los planes de negocio y recomendar terceros proveedores de servicios.
- 2.2.9 Asistir al propietario en la puesta en marcha e implementación de la estrategia de mercado, indentificar posibles inquilinos, negociar con futuros inquilinos, supervisar la preparación de los contratos de arrendamiento, asesorar y asistir en la elaboración de una estrategia sobre la estructura de estión de la propiedad, asesorar en la estrategia de morosidad del inquilino y sobre la responsabilidad patrimonial.
- 2.2.10 Actividades de información y valoración, tales como: evaluaciones de activos internos, gestión de la valoración de cada activo, preparación de revisión de activos e informes financieros, informe sobre los avances en el gasto de capital, informe sobre oportunidades de refinanciación y preparación de planes de disposición para su aprobación por el propietario.
- 2.2.11 Proporcionar servicios relacionados con la venta de los activos y prestar apoyo en cualquier proceso de disposición de activos.
- 2.2.12 Servicios financieros y de tesorería tales como: apertura de cuentas bancarias, gestión de préstamos intragrupo, mantenimiento de la lista de signatarios, preparación de informes a entidades financieras independientes, supervisar instrumentos financieros y realizar recomendaciones en relación con cualquier proceso de financiación y refinanciación.
- 2.2.13 Otros servicios tales como: supervisión, seguimiento y asistencia al "Property Manager" externo en relación con el desempeño de sus servicios, la construcción y mantenimiento activos adecuados, presentación de informes en relación con el progreso de cualquier proyecto o construcción respecto a cualquier activo, asistir en cualquier adquisición de activo y realizar otros sevicios de administración de activos que sean necesarios o apropiados para el cumplimiento de sus obligaciones del contrato de activos.

2.3 Los Property Managers y Asset Managers

Los mencionados Property Managers y Asset Managers son independientes y prestigiosos gestores inmobiliarios en España, con medios adecuados y estructuras bien

definidas para prestar los servicios de gestión inmobiliaria que proporcionan actualmente a la Sociedad y al Grupo.

3. **INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Derivado del hecho de que el Grupo no cuenta con empleados, firmó un contrato de servicio (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:

- 3.1.1 Servicios jurídicos corporativos, tales como: servicios anuales de reunión de accionistas, servicios del consejo de administración o servicios de mantenimiento de registros.
- 3.1.2 Servicios de cumplimiento tributario tales como: recopilar la información requerida 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, en la devolución o en el pago, según corresponda.
- 3.1.3 Servicios administrativos como gestión de cuentas bancarias y pagos por cuentas bancarias. Normalmente incluye: organizar facturas de aprobación y comprobar los límites de aprobación, preparar y comprobar los documentos de autorización de pago, organizar la ejecución de los pagos por los bancos y registrar los pagos efectuados en las cuentas.

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de ésta 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 total 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 del 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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Citco es una entidad de prestación de servicios de primera calidad. Tiene más de 6.200 empleados en todo el mundo, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de 995.000 millones de euros. Citco cuenta con medios adecuados y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan a la Sociedad y 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 Managers, se encargan de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y GreenOak y, después, es revisada por el consejo de administración, quienes deciden qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración dará instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- Los Property Managers y los Asset Managers 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 Managers, los Asset Managers 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 las presentaciones 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 empresa son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través del presidente del consejo, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

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 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 y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. 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 éstos 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 consideran 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 entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos 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 1 a 6 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 dos años. 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 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 la nueva normativa 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 en la Circular 6/2018, 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.

La actualización de este informe se aprueba por unanimidad por el consejo de administración en el día de hoy, 30 de abril de 2019, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad de conformidad con la legislación vigente.

D. Francesco Ostuni

Dña. Lori A Biancamano

D. Kevin William Robinson

Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U.

P.p.: D. Juan Rosales Rodríguez