

Madrid, 31 de octubre de 2019

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (la “**Sociedad**” o “**GORE II**”), 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 publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2019:

- Informe de Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019;
- Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019; y
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La documentación anterior ha sido publicada en el día de hoy en la página web de la Sociedad (www.gospainiisocimi.com).

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A.

Doña Isabel Gómez Díez

Secretario no consejero



GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios consolidados al 30 de junio de 2019

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, que se presenta a efectos comparativos, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios consolidados relativos al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no han sido objeto de auditoría ni de revisión.

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Chamosa

30 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15816
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Ma
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL
30 DE JUNIO DE 2019**



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		178.590.135,52	161.155.087,81
I. Inversiones inmobiliarias.	5	176.007.422,63	159.202.017,54
1. Terrenos y construcciones.		164.116.119,24	151.111.167,86
2. Instalaciones técnicas.		8.194.887,80	7.523.846,81
3. Construcciones en curso y anticipos.		3.696.415,59	567.002,87
II. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	2.582.712,89	1.953.070,27
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		2.582.712,89	1.953.070,27
B) ACTIVO CORRIENTE		10.640.921,76	17.937.626,20
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		4.228.919,79	2.950.919,28
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,8	555.552,00	774.802,25
2. Deudores varios.	7,8	639.333,57	518.170,16
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8,12	3.034.034,22	1.657.946,87
II. Inversiones financieras a corto plazo.		250.239,04	307.263,87
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,8	250.239,04	307.263,87
III. Periodificaciones.		182.705,12	83.306,32
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	5.979.057,81	14.596.136,73
1. Tesorería.		5.979.057,81	14.596.136,73
TOTAL ACTIVO (A + B)		189.231.057,28	179.092.714,01

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO		65.536.975,06	59.946.419,31
A-1) Fondos propios.		65.536.975,06	59.946.419,31
I. Capital.	10	6.595.006,00	6.083.304,00
1. Capital escriturado.		6.595.006,00	6.083.304,00
II. Prima de emisión.	10	55.132.055,00	50.526.739,00
III. Reservas.	10	11.757,86	(27.854,37)
1. Reserva legal.		43.861,49	-
2. Otras reservas.		(32.103,63)	(27.854,37)
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.		2.065.570,28	1.145.081,33
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		(263.851,00)	(263.851,00)
VI. Otras aportaciones de socios.	10	1.526.000,00	1.121.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		470.436,92	1.362.000,35
B) PASIVO NO CORRIENTE		76.077.537,94	74.634.691,65
I. Deudas a largo plazo.	7,11	55.822.158,48	46.382.345,19
1. Deudas con entidades de crédito.		53.603.208,20	44.449.652,25
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		2.218.950,28	1.932.692,94
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,11,15	20.255.379,46	28.252.346,46
C) PASIVO CORRIENTE		47.616.544,28	44.511.603,05
I. Deudas a corto plazo.	7,11	41.386.451,13	41.355.248,75
1. Deudas con entidades de crédito.		40.930.279,51	40.909.486,62
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		456.171,62	445.762,13
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,11,15	1.471.526,95	692.867,05
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		4.758.566,20	2.463.487,25
1. Acreedores varios.	7,11	4.402.058,09	2.186.237,23
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	356.508,11	212.403,40
3. Periodificaciones.	7,11	-	64.846,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		189.231.057,28	179.092.714,01

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Expresada en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2019	30/06/2018 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	5.433.452,61	3.235.541,95
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	1.010.333,14	508.380,73
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(2.581.410,70)	(1.377.734,26)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.150.649,56)	(781.430,86)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.711.725,49	1.584.757,56
1. Gastos financieros.	14.3	(2.232.469,84)	(1.099.981,84)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		(8.294,82)	(2.270,99)
3. Diferencias de cambio.		(523,91)	-
B) RESULTADO FINANCIERO		(2.241.288,57)	(1.102.252,83)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		470.436,92	482.504,73
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		470.436,92	482.504,73
E) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		470.436,92	482.504,73
Resultado atribuido a la sociedad dominante		470.436,92	482.504,73

(*) No auditado ni revisado

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS INTERMEDIOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

	30/06/2019	30/06/2018 (*)
A) Resultado consolidado del ejercicio	470.436,92	482.504,73
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)	470.436,92	482.504,73

(*) No auditado ni revisado

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**
(Expresado en Euros)

30 JUNIO 2019

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2019	6.083.304,00	50.526.739,00	-	(27.854,37)	1.145.081,33	(263.851,00)	1.362.000,35	1.121.000,00	59.946.419,31
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	470.436,92	-	470.436,92
Operaciones con socios o propietarios									
- Aumentos de capital (Nota 10)	511.702,00	4.605.316,00	-	-	-	-	-	-	5.117.018,00
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-	405.000,00	405.000,00
Distribución del resultado consolidado	-	-	43.861,49	-	923.385,43	-	(1.362.000,35)	-	(394.753)
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	(4.249,26)	(2.896,48)	-	-	-	(7.146)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019	6.595.006,00	55.132.055,00	43.861,49	(32.103,63)	2.065.570,28	(263.851,00)	470.436,92	1.526.000,00	65.536.975,06

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

30 JUNIO 2018

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2018	3.744.318,00	31.158.865,00	(18.481,83)	(18.397,88)	(5.952,71)	932.048,49	50.000,00	35.842.399,07
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	482.504,73	-	482.504,73
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 10)	-	(1.683.000,00)	-	-	-	-	200.000,00	(1.483.000,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	1.189.946,78	(257.898,29)	(932.048,49)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	(17.299,60)	-	-	-	(17.299,60)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	3.744.318,00	29.475.865,00	(18.481,83)	1.154.249,30	(263.851,00)	482.504,73	250.000,00	34.824.604,20

(*) No auditado ni revisado

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
PERIODO DE 6 MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019** (Expresado en Euros)

	Euros	Euros
	30/06/2019	30/06/2018 (*)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	470.436,92	482.504,73
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	1.150.649,56	781.430,86
- Gastos financieros	2.232.469,84	1.099.981,84
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.294,82	2.270,99
	3.391.414,22	1.883.683,69
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.278.000,51)	178.425,61
- Otros activos corrientes	(99.398,80)	(32.995,82)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	2.290.829,69	(358.445,87)
	913.430,38	(213.016,08)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(1.389.105,19)	(702.381,45)
	(1.389.105,19)	(702.381,45)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3.386.176,33	1.450.790,89
Pagos por inversiones:		
- Inversiones inmobiliarias	(17.956.054,65)	(123.476,44)
- Otros activos financieros	(580.912,61)	(179.652,36)
	(18.536.967,26)	(303.128,80)
Cobros por desinversiones:		
- Otros activos financieros	296.666,83	173.573,95
	296.666,83	173.573,95
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(18.240.300,43)	(129.554,85)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	5.522.018,00	200.000,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	-	(1.683.000,00)
	5.522.018,00	(1.483.000,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	10.258.866,00	-
- Deudas con empresas del Grupo	2.003.033,00	-
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(1.504.500,00)	(656.531,25)
- Deudas con empresas del Grupo	(10.000.000,00)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
- Dividendos	(42.371,82)	-
	(42.371,82)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	6.237.045,18	(2.139.531,25)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(8.617.078,92)	(818.295,21)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	14.596.136,73	2.136.459,41
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5.979.057,81	1.318.164,20

(*) No auditado ni revisado

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal), (en adelante la Sociedad Dominante o la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87595799, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016, número 1.515 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, folio 54, sección 8, hoja M-627763, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, (en adelante el Grupo).

Régimen de Socimi

Con fecha 25 de septiembre de 2017, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

- 1 Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- 2 Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es dominante del Grupo Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Así mismo la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

- 4 Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- 5 El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

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

A 30 de junio de 2019 no se cumple por parte de la Sociedad dominante del Grupo la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB y desde el 24 de septiembre de 2019 se encuentra cotizando en el MAB (Nota 18).

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

Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. (Sociedad Unipersonal) como sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen como objeto social:

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El Accionista Único de la Sociedad dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad dominante es GreenOak Partners LLC con domicilio en California (Estados Unidos).

La Sociedad ha fijado en sus Estatutos sociales el comienzo y finalización del ejercicio social que por norma general coincide con el año natural finalizando el 31 de diciembre de cada año.

Los contratos que la Sociedad dominante tiene formalizados con su Accionista Único son los que se describen en la nota 15.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

Todos los importes incluidos en esta memoria consolidada están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (Sociedad Unipersonal), forma parte, como sociedad dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

- 1 GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2016, número 1.621 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, sección 8, hoja M-629336, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GreenOak Propco Garden, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 2 Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87656286, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 4 de octubre de 2016, número 2.051 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.183, folio 119, sección 8, hoja M-632677, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas todas aquéllas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 3 Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87871117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2017, número 1.338 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36266, folio 62, sección 8, hoja M-651598, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5ª izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

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

Con fecha 3 de agosto de 2017 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Spain River, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 4 Inversiones Go Spain Levante, S.L. (Sociedad Unipersonal) (anteriormente Inversiones Go Spain Coslada, S.L.) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87959524, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2017, número 2.377 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36680, folio 21, sección 8, hoja M-657634, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

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

Con fecha 15 de noviembre de 2017 la Sociedad dominante constituyó una sociedad de responsabilidad limitada denominada Go Spain Coslada, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

- 5 Inversiones Go Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956199, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.354 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36655, folio 47, sección 8, hoja M-657435, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

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

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Alba S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 6 Go Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956181, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.358 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36792, folio 200, sección 8, hoja M-658948, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

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

Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GO Powder, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 7 Inversiones Go Spain Wolf, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88069117, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 23 de marzo de 2018, número 787 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37545, folio 8, sección 8, hoja M-669243, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

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

Con fecha 24 de mayo de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Worf, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

- 8 Inversiones Go Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88113303, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 24 de mayo de 2018, número 1311 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37834, folio 51, sección 8, hoja M-673899, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español que determinen un porcentaje de participación directa o indirecta, igual o superior al cinco (5) por ciento mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la colocación de los recursos financieros derivados de las actividades constitutivas de dicho objeto social mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales; la prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas; la realización de todas las actividades secundarias o complementarias a la principal.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

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

Con fecha 24 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Love, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

30 de junio de 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	4 de octubre de 2016	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Levante S.L. (ant. Go Spain Coslada, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	15 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	23 de marzo de 2018	100%	Integración global
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

31 de diciembre de 2018:

<u>Denominación / Domicilio / Actividad</u>	<u>Fecha de constitución</u>	<u>% Participación directa</u>	<u>Método de Consolidación</u>
Greenoak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	4 de octubre de 2016	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Levante S.L. (ant. Go Spain Coslada, S.L) (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	15 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Go Spain River, S.L (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	23 de marzo de 2018	100%	Integración global

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

2.2. Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado estos estados financieros intermedios consolidados 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

Al 30 de junio de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

En la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

- a) El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

- b) Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

El grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El grupo revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

- c) Adicionalmente la Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4. Comparación de la Información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios consolidados hace referencia al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios consolidados se presenta de forma comparativa con las cifras al 31 de diciembre de 2018 para las partidas del balance intermedio consolidado y al 30 de junio de 2018 para las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y estado de flujos de efectivo intermedio consolidado.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2019, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 36.975.622,52 euros (negativo de 26.573.976,85 euros a 31 de diciembre de 2018), motivado por la clasificación a corto plazo del préstamo concedido por la entidad Natixis a la Sociedad dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. El valor en libros a coste amortizado de dicho préstamo a 30 de junio de 2019 asciende a 39.467.763,30 euros (Nota 11). El vencimiento inicial de dicho préstamo era el 30 de septiembre de 2019, con fecha 22 de julio de 2019 el grupo ha comunicado a la entidad la intención de extender dicho préstamo siendo el nuevo vencimiento el 30 de septiembre de 2020.

Teniendo en cuenta, entre otros factores, la extensión del préstamo, los administradores de la Sociedad dominante han formulado los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Adquisición por etapas

Cuando el control sobre una sociedad dependiente se adquiere mediante varias transacciones realizadas en fechas diferentes, el fondo de comercio (o la diferencia negativa) se obtiene por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

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 los estados financieros intermedios del Grupo se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- a) Homogeneización temporal.

Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar.

La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

b) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos.

La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

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 los estados financieros intermedios consolidados, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en los estados financieros intermedios 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;

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

- 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:

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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad vigente. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pudiera estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro de valor.

3.4. Arrendamientos

Arrendamiento operativo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan de forma lineal sobre la duración estimada del contrato.

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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

3.5. Instrumentos Financieros

Reconocimiento

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos de deuda se reconocen desde la fecha que surge el derecho legal a recibir o la obligación de pagar efectivo. Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de contratación.

Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Grupo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.5.1. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- b) Otros activos financieros: incluyen los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Corresponde entre el 90 y el 100% del depósito de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

Valoración posterior

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Inversiones financieras a largo y corto plazo", "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En otros pasivos financieros se incluyen los pasivos financieros originados por el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos, el 100% de los importes de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

Bajas de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias (entre las cuales hay algunas que están restringidas de acuerdo a lo dispuesto en los contratos de financiación de cada una de las sociedades) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.7. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en que se producen.

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen Socimi

Las siguientes sociedades comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

Denominación	Solicitud Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Greenoak Propco Garden S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones GO Spain Alba S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
GO Powder S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	27 de septiembre de 2018	23 de marzo de 2018
Inversiones GO Love S.L.	27 de septiembre de 2018	24 de mayo de 2018
Inversiones Go Spain Levante, S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha iniciado durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

3.10. Provisiones y contingencias

El Órgano de Administración de la Sociedad dominante en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

3.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

3.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en los estados financieros intermedios consolidados en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan los estados financieros intermedios consolidados 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 los estados financieros intermedios consolidados 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

La información comparativa del ejercicio precedente no se reexpresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

3.14. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 25 de septiembre de 2017, la Sociedad dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad dominante deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB desde el 24 de septiembre de 2019 se encuentra cotizando (Nota 18).

3.15. Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos de variaciones de tipo de interés.

Los instrumentos financieros derivados que tiene suscritos el Grupo no se califican de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor de los mismos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3.16. Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al consejo de administración (Nota 19).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

3.17. Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros tales como riesgo de mercado, riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de liquidez, además de los riesgos asociados al mercado inmobiliario. En esta nota se presenta información sobre la exposición del Grupo a cada uno de esos riesgos, los objetivos del grupo, políticas y procedimientos para medir y gestionar el riesgo, y la gestión del capital del Grupo.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y efectivo y otros activos equivalentes. A su vez, el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados como cobertura a la exposición de los riesgos financieros, aunque no exista obligación de cubrirse de los mismos. En particular, las sociedades del Grupo que poseen directa o indirectamente inversiones en el mercado inmobiliario, no se cubren activamente contra los riesgos asociados a los inmuebles mediante instrumentos financieros derivados.

Para la elaboración de la presente nota, se han tenido en cuenta los hechos y circunstancias actuales, así como lo que se consideran prácticas de mercado habituales y los niveles aceptables de riesgos y exposición de la industria a la que pertenece.

4.2. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés es el riesgo de un cambio en el total de activos del Grupo provocado por el movimiento de los tipos de interés. Los principales riesgos de tipos de interés del Grupo surgen de las deudas con terceros que han sido emitidas a tipos de interés variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

4.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 30 de junio de 2019 y 2018.

4.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no sea capaz de cumplir sus obligaciones financieras cuando llegue su fecha de vencimiento. La política del grupo para manejar el riesgo de liquidez es la de asegurar, tan pronto como sea posible, que siempre habrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en la fecha de vencimiento bajo condiciones normales y de urgencia, de tal forma que no se incurra en pérdidas inaceptables o se corra el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

4.5. Riesgo del mercado inmobiliario

La cartera de inversiones inmobiliarias del Grupo está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

- ✓ Cambios en las condiciones macroeconómicas
- ✓ Cambios en las condiciones económicas locales o regionales
- ✓ La calidad de los gerentes y gestores de la propiedad
- ✓ Competencia entre los potenciales compradores
- ✓ Disponibilidad de la deuda y otras financiaciones
- ✓ Riesgos asociados al desarrollo, incluyendo los arrendamientos y los retrasos en la construcción
- ✓ Potenciales pasivos ocultos y cambios en las leyes medioambientales o de planificación territorial, así como otros impedimentos causados por cambios en la regulación gubernamental.
- ✓ Pérdidas no aseguradas y
- ✓ Riesgo de terrorismo.

La realización de uno o todos los riesgos expuestos anteriormente podría provocar que llegaran a ser materiales los riesgos financieros del Grupo que, en global, podrían afectar al desarrollo financiero del Grupo.

4.6. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler. El valor razonable del Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se aproxima al valor en libros.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance consolidado al 30 de junio de 2019 y 2018

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Saldo a 01-01-2019	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54
Coste	69.562.464,43	83.905.404,21	8.032.933,97	567.002,87	162.067.805,48
Amortización acumulada	-	(2.356.700,78)	(509.087,16)	-	(2.865.787,94)
Valor neto contable 01-01-2019	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54
Altas	6.248.639,40	7.691.996,39	559.838,32	3.455.580,54	17.956.054,65
Trasposos	-	-	326.167,82	(326.167,82)	-
Dotación para amortización	-	(935.684,41)	(214.965,15)	-	(1.150.649,56)
Saldo a 30-06-2019	75.811.103,83	88.305.015,41	8.194.887,80	3.696.415,59	176.007.422,63
Coste	75.811.103,83	91.597.400,60	8.918.940,11	3.696.415,59	180.023.860,13
Amortización acumulada	-	(3.292.385,19)	(724.052,31)	-	(4.016.437,50)
Valor neto contable 30-06-2019	75.811.103,83	88.305.015,41	8.194.887,80	3.696.415,59	176.007.422,63

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Saldo a 1-1-2018	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	-	98.218.001,51
Altas	-	-	123.476,44	-	123.476,44
Dotación para amortización	-	(647.461,85)	(133.969,01)	-	(781.430,86)
Saldo a 30-06-2018	-	(647.461,85)	2.087.091,29	-	(657.954,42)
Coste	32.565.598,29	61.436.053,04	5.406.029,31	-	99.407.680,64
Amortización acumulada	-	(1.524.950,70)	(322.682,85)	-	(1.847.633,55)
Saldo a 30-06-2018 (*)	32.565.598,29	59.911.102,34	5.083.346,46	-	97.560.047,09

(*) No auditado ni revisado

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2019 y 2018 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el que está proyectado la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento. Los principales movimientos habidos en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 son los siguientes:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

- Nave Industrial en Borriol y Nave Industrial en Ribarroja. Los inmuebles fueron adquiridos a Calpe Invest, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el protocolo nº 766 el 12 de marzo de 2019. Los Inmuebles se encuentran situados en término de Borriol, Castellón y termino de Ribarroja de Turia, Valencia. Los Activos se encuentran hipotecados al 30 de junio de 2019 (Nota 11).
- Activación de trabajos de mejora en curso en la nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona).

Los movimientos habidos en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 son los siguientes:

- Activación de trabajos de mejora en curso en el Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en las naves industriales en Quer (Guadalajara), Valdemoro y Daganzo (Madrid).

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Compromisos de compraventa.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad participada Go Spain River, S.L.U. firmó un contrato de compraventa futura de una plataforma logística sita en Alcalá de Henares (Madrid). La ejecución del contrato de compraventa está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones, principalmente obtención de la licencia de obra, finalización de las obras y obtención de licencia de primera ocupación. El precio de la opción de compra asciende a 46.000.000 euros. Como garantía de compra la Sociedad dependiente ha aportado un aval bancario de la entidad bancaria Banco Santander, por importe de 6.900.000 euros. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados la construcción está prácticamente acabada. Ya se ha obtenido la Licencia de Primera Ocupación, se encuentra pendiente la recepción de las obras de urbanización en el ayuntamiento para materializar la escritura del inmueble.

Con fecha de 29 de noviembre de 2018, la Sociedad participada Inversiones Go Love, S.L.U. firmó una opción de compraventa de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ha ascendido a 100.000,00 euros que ha sido registrada por el grupo dentro del epígrafe de "deudores varios" del balance intermedio consolidado. La opción de compraventa expiraba el día 30 de septiembre de 2019, el 19 de septiembre 2019, la Sociedad ha novado el contrato de opción de compra, modificándose el plazo de ejecución de la opción de compra hasta el 16 de diciembre de 2019.

a) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2019 y 2018, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

b) Seguros

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias, considerando los administradores que las mismas son suficientes.

c) Capitalización de gastos financieros

No se han capitalizado gastos financieros a 30 de junio de 2019 ni 2018.

d) Garantías

Parte de las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante varias hipotecas según se detalla en la Nota 11.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Al 30 de junio de 2019 y 2018 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:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Hasta un año	5.754.884,53	6.707.928,45
Entre uno y cinco años	16.471.065,85	10.784.438,96
Más de 5 años	8.725.405,19	3.508.335,83
Total	30.951.355,57	21.000.703,25

(*) No auditado ni revisado

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio
de 2019**

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos/Otros	
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	2.582.712,89	1.953.070,27
Total	2.582.712,89	1.953.070,27
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	1.445.124,61	1.600.236,28
Total	1.445.124,61	1.600.236,28
Total activos financieros	4.027.837,50	3.553.306,55

Pasivos financieros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de credito		Créditos/Otros		Total	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	53.603.208,20	44.449.652,25	22.474.329,74	30.185.039,40	76.077.537,94	74.634.691,65
Total	53.603.208,20	44.449.652,25	22.474.329,74	30.185.039,40	76.077.537,94	74.634.691,65
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de credito		Créditos/Otros		Total	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	40.930.279,51	40.909.486,62	6.329.756,66	3.389.713,03	47.260.036,17	44.299.199,65
Total	40.930.279,51	40.909.486,62	6.329.756,66	3.389.713,03	47.260.036,17	44.299.199,65
Total pasivos financieros	94.533.487,71	85.359.138,87	28.804.086,40	33.574.752,43	123.337.574,11	118.933.891,30

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros

	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	210.258,00	623.469,95	168.942,82	123.556,82	156.369,62	595.890,09	1.878.487,30
Otras inversiones financieras (Nota 8)	39.981,04	211.394,65	102.553,48	52.841,42	76.833,60	470.052,60	953.656,79
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	-	-	807,84	-	-	-	807,84
Clientes (Nota 8)	555.552,00	-	-	-	-	-	555.552,00
Deudores varios (Nota 8)	639.333,57	-	-	-	-	-	639.333,57
Total	1.445.124,61	834.864,60	272.304,14	176.398,24	233.203,22	1.065.942,69	4.027.837,50

Pasivos financieros

	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	40.930.279,51	2.622.594,38	13.974.249,48	1.202.352,62	35.804.011,72	-	94.533.487,71
Fianzas (Nota 11)	456.171,62	1.033.176,14	229.469,26	140.156,24	174.425,22	641.723,42	2.675.121,90
Deudas con empresas del Grupo (Nota 11 y 15)	1.471.526,95	-	-	625.000,00	-	19.630.379,46	21.726.906,41
Otros pasivos financieros (Nota 11)	4.402.058,09	-	-	-	-	-	4.402.058,09
Total	47.260.036,17	3.655.770,52	14.203.718,74	1.967.508,86	35.978.436,94	20.272.102,88	123.337.574,11

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

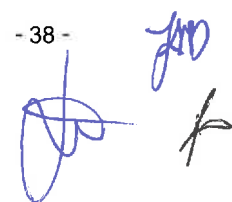
El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es como sigue (en euros):

	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas	1.668.229,30	1.403.558,72
Otros activos financieros	913.675,75	540.412,19
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	807,84	9.099,36
Total	2.582.712,89	1.953.070,27
	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Fianzas	210.258,00	137.686,13
Otros activos financieros	39.981,04	169.574,44
Instrumentos financieros derivados (nota 11)	-	3,30
Clientes	648.973,72	868.223,97
Deterioro de valor de créditos comerciales	(93.421,72)	(93.421,72)
Deudores varios	639.333,57	518.170,16
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 12)	3.034.034,22	1.657.946,87
Total	4.479.158,83	3.258.183,15
Total préstamos y partidas a cobrar	7.061.871,72	5.211.253,42

El valor contable de las fianzas no difiere significativamente de su valor razonable. El vencimiento de las fianzas depositadas a largo plazo es similar al del contrato de arrendamiento suscrito con cada uno de los inquilinos.

El importe de *Otros activos financieros* recoge 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 904.696,00 euros (709.986,63 euros al 31 de diciembre de 2018).

El saldo de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por importe de 648.973,72 euros y 868.223,97 euros respectivamente, se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos. El Grupo evalúa al cierre del periodo 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 30 de junio de 2019 el Grupo tiene constituida una provisión por este concepto por importe de 93.421,72 (mismo importe al 31 de diciembre de 2018).



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de los saldos bancarios al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas corrientes	5.979.057,81	14.596.136,73
Total	<u>5.979.057,81</u>	<u>14.596.136,73</u>

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 11). El importe pignorado al 30 de junio de 2019 asciende a 885.968,49 euros. (806.639,49 euros al cierre al 31 de diciembre de 2018).

10. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2016 se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

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

- Con fecha 7 de marzo de 2017 en la cantidad de 974.267,00 euros mediante la creación de 974.267 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 8.768.406 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de abril 2017.
- Con fecha 31 de marzo de 2017 en la cantidad de 1.602.551,00 euros mediante la creación de 1.602.551 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 14.422.959 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de abril de 2017.
- Con fecha 26 de julio de 2017 en la cantidad de 1.107.500,00 euros mediante la creación de 1.107.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 9.967.500 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de septiembre de 2017.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

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

- Con fecha 18 de julio de 2018 en la cantidad de 780.000,00 euros mediante la creación de 780.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.020.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.
- Con fecha 19 de julio de 2018 en la cantidad de 379.731,00 euros mediante la creación de 379.731 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 3.417.579,00 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.
- Con fecha 28 de noviembre de 2018 en la cantidad de 864.255,00 euros mediante la creación de 864.255 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.778.295 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.
- Con fecha 29 de noviembre de 2018 en la cantidad de 315.000,00 euros mediante la creación de 315.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 2.835.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2019.

En el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 la Sociedad dominante realizó las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 12 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de agosto de 2019.

El detalle del capital y prima de emisión a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.083.304,00
Prima de asunción	55.132.055,00	50.526.739,00
	<u>61.727.061,00</u>	<u>56.610.043,00</u>

El capital social de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2019 se compone de 6.595.006 acciones (6.083.304 acciones al 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único Europe II Investments, S.à.r.l.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) (Nota 18).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

La prima de emisión es de libre disposición. Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad hizo un repago parcial de la prima de emisión, por un importe total de 1.683.000,00 euros.

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente en euros:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reservas voluntarias	(32.103,63)	(27.854,37)
Reserva legal	43.861,49	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(263.851,00)	(263.851,00)
Total reservas de la Sociedad dominante	(252.093,14)	(291.705,37)
Reservas en Sociedades Consolidadas	2.065.570,28	1.145.081,33
TOTAL	1.813.477,14	853.375,96

Reserva legal: De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 30 de junio de 2019 la reserva legal tiene un saldo de 43.861,49 euros.

Aportaciones de socios

Con fecha 28 de agosto 2017 el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 50.000,00 euros.

Con fecha 25 de mayo de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 200.000,00 euros.

Con fecha 6 de julio de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 400.000,00 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 221.000,00 euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

importe de 250.000,00 euros.

Con fecha 2 de mayo y 31 de mayo de 2019 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 215.000 euros y 190.000 euros respectivamente.

El importe total de este epígrafe al 30 de junio de 2019 asciende a 1.526.000,00 euros (1.121.000,00 euros al 31 de diciembre de 2018).

Propuesta de distribución del resultado

La distribución del resultado del ejercicio 2018 de la Sociedad Dominante, aprobada por los accionistas de la misma, fue la siguiente (en euros):

	<u>2018</u>
Resultado del ejercicio	438.614,92
Aplicación	
Reserva legal	43.861,49
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Distribución de dividendo	394.753,43
Total	438.614,92

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 30 de junio de 2019 es la siguiente (en euros):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	1.039.164,60	(1.578.090,22)	(538.925,62)
Greenoak Propco Garden S.L.	306.766,09	-	306.766,09
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	527.538,14	-	527.538,14
Go Spain Levante, S.L	113.498,92	-	113.498,92
Go Spain River, S.L	(125.101,55)	-	(125.101,55)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	193.395,97	-	193.395,97
GO Powder S.L.	61.974,32	-	61.974,32
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	103.058,65	-	103.058,65
Inversiones GO Love S.L.	(171.768,00)	-	(171.768,00)
	2.048.527,14	(1.578.090,22)	470.436,92

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

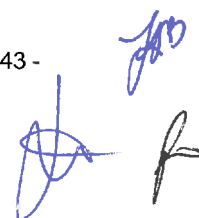
La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente (en euros):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	438.614,92	(565.060,94)	(126.446,02)
Greenoak Propco Garden S.L.	546.127,19	-	546.127,19
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	1.157.230,62	-	1.157.230,62
Inversiones Go Spain Levante, S.L.	(38.326,66)	-	(38.326,66)
Go Spain River, S.L.	(294.025,35)	-	(294.025,35)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	217.170,91	-	217.170,91
GO Powder S.L.	(101.964,77)	-	(101.964,77)
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	52.084,05	-	52.084,05
Inversiones GO Love S.L.	(49.849,62)	-	(49.849,62)
	1.927.061,29	(565.060,94)	1.362.000,35

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 30 de junio de 2018 fue la siguiente (en euros):

	Resultados individuales (*)	Eliminaciones y ajustes de consolidación (*)	Resultados aportados (*)
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	895.872,95	(950.778,90)	(54.905,95)
Greenoak Propco Garden S.L.	218.598,27	-	218.598,27
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	524.674,33	-	524.674,33
Inversiones Go Spain Levante, S.L.	(19.400,76)	-	(19.400,76)
Go Spain River, S.L.	(139.810,67)	-	(139.810,67)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	(19.820,49)	-	(19.820,49)
GO Powder S.L.	(20.534,85)	-	(20.534,85)
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	(6.295,15)	-	(6.295,15)
Inversiones GO Love S.L.	-	-	-
	1.433.283,63	(950.778,90)	482.504,73

(*) No auditado ni revisado



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

11. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	20.255.379,46	28.252.346,46
Deudas con entidades de crédito	53.603.208,20	44.449.652,25
Fianzas	2.218.950,28	1.932.692,94
Total	<u>76.077.537,94</u>	<u>74.634.691,65</u>
	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 15)	1.471.526,95	692.867,05
Deudas con entidades de crédito	40.930.279,51	40.909.486,62
Fianzas	456.171,62	445.762,13
Otros pasivos financieros	-	64.846,62
Acreedores varios	4.402.058,09	2.186.237,23
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 12)	356.508,11	212.403,40
Total	<u>47.616.544,28</u>	<u>44.511.603,05</u>
Total débitos y partidas a pagar	<u>123.694.082,22</u>	<u>119.146.294,70</u>

11.1 Fianzas

Las garantías y depósitos recibidos se corresponden con las fianzas recibidas de los edificios a que se refiere la nota 5 de esta memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

11.2 Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito comprende los siguientes préstamos:

- Préstamo hipotecario por importe de 16.000.000,00 euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2019 asciende a 26.299.361,96 euros (26.308.829,58 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. A 30 de junio de 2019 El Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.375.000,00 euros (1.012.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

El valor en libros del préstamo al 30 de junio de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe 14.367.057,18 euros (14.679.802,79 euros al 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan semestralmente. Al 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 216.143,46 euros (445.965,75 euros en el ejercicio 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene contabilizados 89.578,13 (91.798,44 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

A juicio de los Administradores de la Sociedad dependiente al 30 de junio de 2019 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados la misma cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad dependiente no cumplía el ratio de apalancamiento, y por este motivo el préstamo se clasificó al corto plazo a fecha de cierre del ejercicio 2017. La Sociedad dependiente solicitó un waiver en enero de 2018 al banco de Sabadell, y en concreto la dispensa del cumplimiento de dicho ratio. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Banco Sabadell aprobó dicho waiver y, por tanto, a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 la Sociedad dependiente cumplía con los ratios y procedió a reclasificar el préstamo al largo plazo. Asimismo, se modificó dicho ratio quedando fijado en 60/40 (anteriormente 55/45). Además, se incluyeron los préstamos concedidos por sociedades del grupo a la Sociedad dependiente en la definición de fondos propios (anteriormente no se incluían los préstamos concedidos por empresas del grupo).

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 520.583,43 euros (353.734,86 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 29.625,26 euros (25.296,26 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 531.344,45 (531.344,45 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo, aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente GreenOak Propco Garden, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nacional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	22/03/2017	22/03/2020	1,25	10.968.750,00	-	30/06/2019

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

- Préstamo hipotecario por importe de 25.000.000,00 euros concedido el 31 de marzo de 2017 por el Banco Natixis S.A., sucursal en España. Con fecha 26 de julio de 2017 dicho préstamo hipotecario fue novado para aumentar el importe del mismo en 16.600.000 euros, es decir que desde 26 de julio de 2017 el importe del préstamo hipotecario asciende a 41.600.000 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2019 asciende a 70.539.192,06 euros (70.879.358,58 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2017. Al 30 de junio de 2019 El Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.827.843,75 euros (997.093,75 euros al 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 39.467.763,30 euros (39.695.740,72 euros al 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,30%.
- El préstamo tenía un vencimiento inicial el 30 de septiembre de 2019, con fecha 22 de julio de 2019, dicho vencimiento ha sido ampliado a 30 de agosto de 2020.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

Los intereses se pagan trimestralmente. A 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.070.986,45 euros (1.764.461,32 euros durante el ejercicio 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene intereses devengados y pendientes de pago por importe de 5.082,00 euros. (0 euros al 31 de diciembre de 2018)

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

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

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

A juicio de los administradores al 30 de junio de 2019 y cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	03/04/2017	30/09/2019	1,5	23.875.000,00	-	30/06/2019
CAP	Venta	26/07/2017	30/09/2019	1,5	15.897.156,25	-	30/06/2019

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

El Grupo constituyó una hipoteca sobre los inmuebles, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 30 de septiembre de 2019, habiendo sido ampliado el 22 de julio de 2019, hasta el 30 de septiembre de 2020, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas. Asimismo, existe un derecho de extensión automática del préstamo por un año por parte de la Sociedad Dependiente, realizando la correspondiente comunicación a la entidad financiera anterior a los 60 días del vencimiento del préstamo.

- Préstamo hipotecario por importe de 8.571.000 euros concedido el 12 de marzo de 2019 por el Banco Sabadell S.A., La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 12 de marzo de 2019 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 7.500.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligada a destinar el importe restante de 1.071.000,00 euros exclusivamente a financiar el pago del IVA soportado por la adquisición del activo inmobiliario de Valencia, en la misma fecha 12 de marzo de 2019 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 1.071.000,00 euros.

El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 30 de junio de 2019 asciende a 14.219.864,48 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo:

- El primer tramo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 12 de junio de 2019. Al 30 de junio de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 56.250,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.
- El segundo tramo mediante el pago de una única cuota, el día 12 de septiembre de 2020.



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 8.196.689,38. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,00% para el primer tramo y el 2,50% para el segundo tramo.
- El vencimiento del préstamo es el 12 de marzo de 2024.

Los intereses se pagan trimestralmente. A 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 76.180,57 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene intereses devengados y pendientes de pago por importe de 8.782,50 euros.

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

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 60/40. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

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

A juicio de los Administradores al 30 de junio de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 253.541,70 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 30 de junio de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas en el instituto de la vivienda o entidad pública correspondiente de la Comunidad Autónoma. Al 30 de junio de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen a fecha de firma del contrato un importe de 75.000 euros y a seguir dotándola hasta que dicha cuenta tenga el saldo equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 12 de marzo de 2019 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 75.000,00 euros.
- Cuenta de la Reserva del principal: donde se depositen el 50% del Flujo de caja excedentario que resulte del certificado de ratios. Al 30 de junio de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de IVA: donde se depositen todas las devoluciones de la administración tributaria en concepto de IVA soportado. Al 30 de junio de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo constituyó una hipoteca sobre los inmuebles, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 12 de marzo de 2024, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 18 de julio de 2018 se ponía a disposición del Grupo la cantidad de 12.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligada a destinar el importe restante de 500.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 18 de julio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a 30 de junio de 2019 asciende a 19.172.897,33 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 18 de octubre de 2018. A 30 de junio de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 270.000 euros (90.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 30 de junio de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 11.495.023,37 euros (11.645.712,46 euros a 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 147.892,58 euros (138.908,33 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene contabilizados 47.571,67 euros (48.963,33 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

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

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

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

A juicio de los Administradores al 30 de junio de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 816.130,09 euros (442.301,90 euros a 31 de diciembre de 2018)
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 18 de julio de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 149.999,39 euros

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	18/07/2018	18/10/2021	2,0	8.789.062,50	96,32	30/06/2019

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

- Préstamo hipotecario por importe de 19.880.000,00 euros concedido el 20 de diciembre de 2018 por la entidad financiera Banco Santander, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 20 de noviembre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 14.880.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligado a destinar el importe restante de 5.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 20 de junio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a 30 de junio de 2019 asciende a 24.636.788,03 euros.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

El Grupo amortizará la totalidad del principal del préstamo dispuesto mediante el pago de una única cuota de amortización al vencimiento del mismo.

El valor en libros del préstamo al 30 de junio de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.505.366,19 euros (14.491.964,65 euros al 31 de diciembre de 2018) a largo plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 166.217,51 euros (11.005,85 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene contabilizados 7.150,67 euros (8.580,80 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

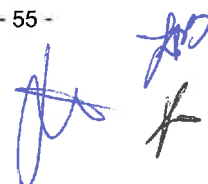
- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 65%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.

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

El primer periodo de cálculo de los ratios descritos más arriba, comenzará el 1 de enero de 2019 y terminará el 31 de diciembre de 2019. A juicio de los Administradores al 30 de junio de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 197.056,92 euros (10.948.582,05 euros al 31 de diciembre de 2018)



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se deposite el excedente de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento durante el plazo de vigencia del mismo una vez descontados los pagos realizados en relación a los gastos del Grupo. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Go Powder, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nacional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	20/12/2018	20/12/2021	1,0	14.880.000,00	711,52	30/06/2019

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

- El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 8.000.000,00 euros concedido el 24 de octubre de 2018 por la entidad financiera Banco Sabadell, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 24 de octubre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 5.000.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligada a destinar el importe restante de 3.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 24 de octubre de 2019; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible.


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

Al 30 de junio de 2019 el Grupo ha dispuesto de 1.687.866 euros del segundo tramo (a 31 de diciembre de 2018 no había dispuesto de importe alguno). El valor de los activos hipotecados a 30 de junio de 2019 asciende a 13.670.846,86 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 24 de enero de 2019. A 30 de junio de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 75.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 30 de junio de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 6.326.015,83 euros (4.677.409,01 euros 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 30 de junio de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 79.500,67 euros (32.257,85 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene contabilizados 17.407,49 euros (19.166,67 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

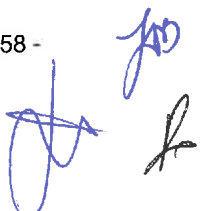
- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,20. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 60/40. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

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

A juicio de los Administradores al 30 de junio de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 asciende a 1.603.776,47 euros (1.215.358,98 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 24 de octubre de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 99.999,39 euros

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

La Sociedad constituyó una hipoteca sobre el inmueble, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 24 de octubre de 2023, existiendo para la Sociedad un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. La Sociedad podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos		
H.P. deudora por IVA	3.034.034,22	1.657.946,87
Total activos	<u>3.034.034,22</u>	<u>1.657.946,87</u>
	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	316.901,57	199.502,59
H.P. acreedora por retenciones	39.606,54	12.900,81
Total pasivos	<u>356.508,11</u>	<u>212.403,40</u>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

12.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de la es la siguiente:

	Euros		
	30/06/2019		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			470.436,92
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			470.436,92
Ajustes de consolidación			
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible consolidada			470.436,92

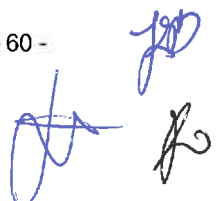
La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación.

El Grupo no consolida fiscalmente, las consideraciones expuestas a continuación se han tenido en cuenta en la estimación de impuesto sobre sociedades de cada una de las filiales que forman el Grupo.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes estados financieros intermedios consolidados.



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

Al 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019. 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados.

12.4 Otra información

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad dominante y sus filiales detalladas en la nota 3.8 están acogidas al régimen especial SOCIMI.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades individuales acogidas al régimen Socimi que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas. El 14 de febrero de 2018 la Sociedad Dominante distribuyó prima de emisión por importe de 1.683.000 euros.
- Asimismo, durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 la Sociedad dominante ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios. La Sociedad Dominante ha repartido un dividendo por importe de 394.753,43 euros con cargo a resultado del ejercicio 2018 (Nota 19).
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

Al tratarse de unos estados financieros intermedios consolidados 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 estos estados financieros intermedios consolidados.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe de otros ingresos de explotación al 30 de junio de 2019 y 2018 es como sigue (en euros):

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos	5.433.452,61	3.235.541,95
Ingresos por refacturación de gastos	1.010.333,14	508.380,73
Total	<u>6.443.785,75</u>	<u>3.743.922,68</u>

(*) *No auditado ni revisado*

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

14.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	551.202,82	427.136,18
Servicios de profesionales independientes	1.173.569,70	530.956,55
Primas de seguros	69.351,67	61.063,03
Servicios bancarios y similares	21.012,74	5.297,49
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	5.362,35	-
Suministros	234.536,39	114.615,00
Otros servicios	119.264,57	81.207,18
Otros tributos	407.110,46	157.458,83
Total otros gastos de explotación	<u>2.581.410,70</u>	<u>1.377.734,26</u>

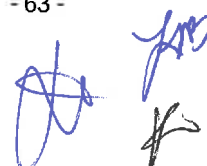
(*) No auditado ni revisado

14.3 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Gastos financieros		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.791.421,24	928.833,20
Otros gastos con entidades de crédito	17.666,79	16.000,00
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	423.381,81	155.148,64
Total gastos financieros	<u>2.232.469,84</u>	<u>1.099.981,84</u>

(*) No auditado ni revisado



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se indica a continuación:

	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	1.471.526,95	692.867,05
TOTAL	<u>1.471.526,95</u>	<u>692.867,05</u>
	<u>30/06/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	20.255.379,46	28.252.346,46
TOTAL	<u>20.255.379,46</u>	<u>28.252.346,46</u>
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	<u>21.726.906,41</u>	<u>28.945.213,51</u>

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el grupo registra varios préstamos frente a su Accionista Único (GreenOak Europe II Investment, S.á.r.l.) por importe total de 21.726.906,41 euros (28.945.213,51 euros a 31 de diciembre 2018). Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascendían a 434.898,46 euros (339.136,15 euros al 31 de diciembre de 2018).
2. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 5,5% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascendían a 67.317,71 euros (50.034,72 euros al 31 de diciembre de 2018).
3. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascendían a 196.792,40 euros (154.689,06 euros al 31 de diciembre de 2018).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

4. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Levante S.L.U. por importe de 2.003.033,00 euros, de fecha 27 de febrero de 2019, y cuya fecha de vencimiento es el 27 de febrero de 2029. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascendían a 24.926,63 euros.
5. Préstamo concedido a Go Powder, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 y 24 de enero de 2019 la Sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros y 10.000.000,00 euros respectivamente. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 30 de junio de 2019 ascienden a 111.872,93 euros (58.851,65 euros al 31 de diciembre de 2018).
6. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la Sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 30 de junio de 2019 ascendían 120.640,73 euros (48.005,47 euros a 31 de diciembre de 2018).
7. Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 grupo por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago al 30 de junio de 2019 ascendían 139.100,00 euros (21.450,00 euros a 31 de diciembre de 2018).
8. La Sociedad participada, Go Spain River, S.L.U. mantiene una deuda por importe 20.700 euros.
9. La Sociedad Dominante Greenoak Spain Holdings Socimi II, mantiene una cuenta por pagar por importe de 355.278,09 referente a los dividendos del ejercicio 2018 pendientes de pago al 30 de junio de 2019.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

Los gastos financieros derivados de dichos préstamos con empresas del Grupo registrados durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 son los siguientes:

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018 (*)</u>
Gastos financieros:		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	423.381,81	155.148,64
	<u>423.381,81</u>	<u>155.148,64</u>

(*) No auditado ni revisado

15.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.

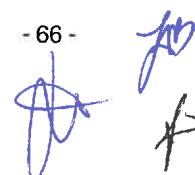
Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los miembros del Órgano de Administración del grupo no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 30 de junio de 2019 no se ha devengado ningún importe 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.

Por otro lado, el Grupo tiene suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 de 277.312,53 euros (171.510,85 euros a 30 de junio 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 30 de junio de 2019.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Consejeros	2	1
Total	<u>2</u>	<u>1</u>



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

15.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Consejo de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el ejercicio los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L., representada Juan Rosales Rodriguez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicados debidamente al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo este un mero representante legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

16. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

17. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, otros) para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 se muestra a continuación:

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.413.825,62	2.019.626,99	-	5.433.452,61
Otros ingresos de explotación.	223.258,36	787.074,78	-	1.010.333,14
Otros gastos de explotación.	(787.752,97)	(1.110.507,68)	(683.150,05)	(2.581.410,70)
Amortización del inmovilizado.	(650.290,33)	(500.359,23)	-	(1.150.649,56)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.199.040,68	2.273.239,71	3.000.572,43	2.711.725,49
Ingresos financieros.	-	-	-	-
Gastos financieros.	(1.454.941,67)	(625.378,17)	(152.150,00)	(2.232.469,84)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(3,30)	(8.291,52)	-	(8.294,82)
Diferencias de cambio.	-	(28,79)	(495,12)	(523,91)
RESULTADO FINANCIERO	(1.454.944,97)	(633.698,48)	(152.645,12)	(2.241.288,57)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	744.095,71	692.571,11	532.411,24	470.436,92
Activos del segmento	89.402.212,96	73.792.752,58	26.036.091,74	189.231.057,28
Pasivos del segmento	59.664.474,43	47.169.083,27	16.860.524,52	123.694.082,22

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, otros) para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2018 se muestra a continuación:

Conceptos	Naves (*)	Oficinas (*)	Otros (*)	Total (*)
Importe neto de la cifra de negocios.	2.277.771,81	957.770,14	-	3.235.541,95
Otros ingresos de explotación.	75.213,36	433.167,37	-	508.380,73
Otros gastos de explotación.	(536.871,72)	(661.245,16)	(179.617,38)	(1.377.734,26)
Amortización del inmovilizado.	(504.544,41)	(276.886,45)	-	(781.430,86)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.311.569,04	452.805,90	(179.617,38)	1.584.757,56
Gastos financieros.	(792.198,93)	(273.282,91)	(34.500,00)	(1.099.981,84)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(990,93)	(1.280,06)	-	(2.270,99)
RESULTADO FINANCIERO	(793.189,86)	(274.562,97)	(34.500,00)	(1.102.252,83)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	518.379,18	178.242,93	(214.117,38)	482.504,73
Activos del segmento	72.626.968,03	27.813.470,18	265.720,20	100.706.158,41
Pasivos del segmento	47.459.587,30	18.327.318,83	94.648,08	65.881.554,21

(*) No auditado ni revisado

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de julio de 2019 el Grupo ha notificado a la entidad Natixis la extensión del préstamo que la Sociedad dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. tiene firmado con la misma, siendo el nuevo vencimiento el 30 de septiembre de 2020.

Con fecha 13 de agosto de 2019 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 80.000,00 euros.

Con fecha 19 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante Greenoak Spain Holdings Socimi II realizó dos aportaciones de socios por importes de 20.000,00 euros y 60.000,00 euros a las Sociedades del grupo Inversiones Go Spain Love S.L y Go Spain River S.L respectivamente.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternatio Bursatil (MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

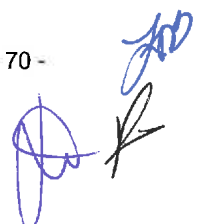
Durante el mes de septiembre de 2019 y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión establecido en la Circular 14/2016 y en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 9/2017 del MAB 2019 la GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l procedió a vender 138.891 acciones a 20 nuevos accionistas que actualmente participan en conjunto de un 2,11% de la Sociedad Dominante, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el principal accionista de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l. con un porcentaje de participación del 97,74%.

Así mismo la Sociedad Dominante Greenoak Spain Holdings Socimi II posee el 0,15% de las acciones.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad Dominante está analizando la posible venta de algunas de sus filiales.

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



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

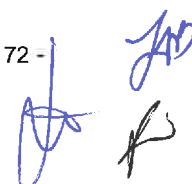
**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

Descripción	30 de junio de 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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 1.683.000 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <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 2018 por importe de 394.753,43 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	27 de junio de 2019

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2019**

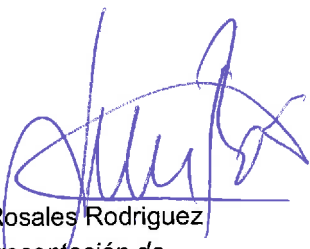
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	18/07/2018
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	29/11/2018
	Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona)	19/07/2018
	Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia)	19/07/2018
	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	29/11/2018
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	22/03/2017
	Tres Naves industriales, Quer (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Valdemoro (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Daganzo (Madrid)	31/03/2017
	Nave industrial en Quer (Madrid)	26/07/2017
	Nave industrial en Borriol (Castellón)	12/03/2019
	Nave industrial en Ribarroja de turia (Valencia)	12/03/2019
	g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	19.172.879,33
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	24.636.788,03
	Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona)	10.253.220,76
	Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia)	3.417.626,10
	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	7.332.032,05
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	26.299.361,96
	Tres Naves industriales, Quer (Madrid)	55.431.546,94
	Nave industrial en Valdemoro (Madrid)	3.718.694,17
	Nave industrial en Daganzo (Madrid)	11.388.950,95
	Nave industrial en Borriol (Castellón)	6.384.212,27
Nave industrial en Ribarroja de turia (Valencia)	7.835.652,21	
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019**

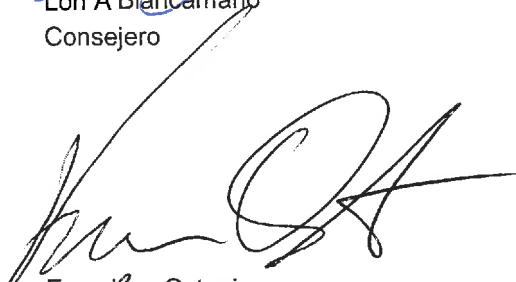
El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II S.A., con fecha 30 de septiembre 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019, las cuales vienen constituidos 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
Consejero



Francisco Ostuni
Consejero

GreenOak Spain Holdings SOCIMI II S.A.
NIF: A87595799
Balance de Situación
30-jun.-19

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	63.194.376,14	57.887.358,14
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	63.194.376,14	57.887.358,14
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	63.194.376,14	57.887.358,14
B) ACTIVO CORRIENTE	1.704.521,96	37.404,27
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	200,00	400,00
1. Deudores varios.	200,00	400,00
II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	1.578.090,22	-
1. Otras inversiones a corto plazo.	1.578.090,22	-
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	126.231,74	37.004,27
1. Tesorería.	126.231,74	37.004,27
TOTAL ACTIVO (A + B)	64.898.898,10	57.924.762,41
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO	64.040.132,46	57.877.952,55
A-1) Fondos propios.	64.040.132,46	57.877.952,55
I. Capital.	6.595.006,00	6.083.304,00
1. Capital escriturado.	6.595.006,00	6.083.304,00
II. Prima de emisión.	55.132.055,00	50.526.739,00
III. Reservas.	11.757,86	(27.854,37)
1. Legal y estatutarias.	43.861,49	-
2. Otras reservas.	(32.103,63)	(27.854,37)
IV. Resultados de ejercicios anteriores.	(263.851,00)	(263.851,00)
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).	(263.851,00)	(263.851,00)
V. Otras aportaciones de socios.	1.526.000,00	1.121.000,00
VI. Resultado del ejercicio.	1.039.164,60	438.614,92
B) PASIVO CORRIENTE	858.765,64	46.809,86
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	355.278,09	-
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas.	355.278,09	-
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	503.487,55	46.809,86
1. Acreedores varios.	464.012,21	46.492,92
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	39.475,34	316,94
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)	64.898.898,10	57.924.762,41

GreenOak Spain Holdings SOCIMI II S.A.
NIF: A87595799
Pérdidas y Ganancias
30-jun.-19

<u>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	1.578.090,22	950.778,90
2. Otros gastos de explotación.	(538.430,50)	(54.905,95)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2)	1.039.659,72	895.872,95
3. Diferencias de cambio.	(495,12)	-
B) RESULTADO FINANCIERO (3)	(495,12)	-
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	1.039.164,60	895.872,95
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C)	1.039.164,60	895.872,95