

Madrid, 30 de abril de 2020

**GORE Spain Holdings SOCIMI I, S.A.** (la "Sociedad" o "GORE"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el "MAB") sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente información de carácter financiero y organizativo correspondiente al ejercicio 2019:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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

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

**Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión consolidado



## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p><b>Valoración de las Inversiones Inmobiliarias</b></p> <p>Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias el Grupo tiene registrados diversos activos destinados a su alquiler, por importe de 24.566 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta, lo que constituye un 85% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en este área durante nuestra auditoría.</p> <p>El Grupo valora los activos registrados bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en las Nota 3.2. y 3.3 de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>Adicionalmente, nos centramos en este área debido al juicio involucrado en la evaluación por parte de la dirección de qué conceptos cumplen los requisitos para ser incorporados al valor del activo, la estimación de sus vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos que la política contable del Grupo para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.</li> <li>• Hemos seleccionado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar si estaban correctamente tratados de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros.</li> <li>• Evaluamos la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalculamos las amortizaciones del ejercicio.</li> <li>• Comprobamos la evaluación realizada por el Grupo a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor.</li> <li>- Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.</li> <li>- Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.</li> </ul> </li> </ul> <p>Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra justificada.</p>

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

**Operación de venta de inversiones inmobiliarias**

Tal y como se explica en la Nota 9 de la memoria consolidada adjunta, durante el primer trimestre del ejercicio 2019 el Grupo procedió a vender las inversiones inmobiliarias detalladas en dicha Nota.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 recoge un importe que asciende a 15.882 miles de euros dentro del epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Este importe incorpora 16.701 miles de euros relativos al resultado de la enajenación de las inversiones inmobiliarias anteriormente comentadas y 819 miles de euros (negativos) relativos a los resultados aportados por la actividad interrumpida durante el ejercicio 2019.

Nos centramos en esta área debido a la relevancia de los resultados generados por estas operaciones.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos analizado los acuerdos de compraventa y hemos evaluado el cumplimiento de los mismos.
- Hemos contrastado los resultados generados por la actividad discontinuada en el ejercicio, así como el valor neto contable de los activos y pasivos dados de baja en el perfeccionamiento de la transacción, con la información financiera de las sociedades que han vendido sus inversiones inmobiliarias.
- Hemos contrastado la exactitud aritmética del resultado de la enajenación de las inversiones que surge como diferencia entre la contraprestación satisfecha menos el valor neto contable de los activos relacionados con las inversiones inmobiliarias.
- Hemos comprobado que las cuentas anuales consolidadas recogen la información requerida por las normas contables aplicables a esta operación.

Como resultado de nuestros análisis y pruebas aplicadas consideramos que las conclusiones de los Administradores de la Sociedad dominante y la información revelada en la memoria consolidada son adecuadas en función de la información analizada.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06567 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

14 de abril de 2020

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO DE GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.



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

### BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

#### GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

ACTIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.028.588,34</b>	<b>34.498.273,56</b>
<b>I. Inversiones inmobiliarias.</b>	5	<b>24.566.014,96</b>	<b>33.977.973,91</b>
1. Terrenos y construcciones.		21.560.760,17	30.815.707,76
2. Instalaciones técnicas.		3.005.254,79	2.929.459,99
3. Construcciones en curso y anticipos.		-	232.806,16
<b>II. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	7.8	<b>1.462.573,38</b>	<b>520.299,65</b>
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		1.462.573,38	520.299,65
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.928.855,05</b>	<b>53.773.120,02</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>	9	-	<b>40.784.531,27</b>
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>		<b>571.470,49</b>	<b>830.222,89</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7.8	138.237,68	496.067,29
2. Deudores varios.	7.8	48.494,48	103.397,60
3. Activos por impuesto corriente.	8.13	29.603,75	88.811,25
4. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8.13	355.134,58	141.946,75
<b>III. Inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo.</b>	7,8,16	-	<b>8.718,02</b>
1. Otras inversiones financieras a corto plazo con empresas del Grupo.		-	8.718,02
<b>IV. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	7.8	<b>369.272,46</b>	<b>197.807,36</b>
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.		369.272,46	197.807,36
<b>V. Periodificaciones.</b>		<b>19.829,77</b>	<b>46.101,24</b>
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	10	<b>1.968.282,33</b>	<b>11.905.739,24</b>
1. Tesorería.		1.968.282,33	11.905.739,24
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>28.957.443,39</b>	<b>88.271.393,58</b>

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

### BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

#### GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.083.373,62</b>	<b>34.706.550,85</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>11.083.373,62</b>	<b>34.706.550,85</b>
<b>I. Capital.</b>	11	<b>9.878.150,00</b>	<b>9.878.150,00</b>
1. Capital escriturado.		9.878.150,00	9.878.150,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	11	<b>5.435.877,63</b>	<b>13.775.877,63</b>
<b>III. Reservas.</b>	11	<b>6.063.621,97</b>	<b>11.942.236,51</b>
1. Reserva legal.		1.975.630,00	1.975.630,00
2. Otras reservas de la Sociedad Dominante.		4.087.991,97	9.966.606,51
<b>IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.</b>	11	<b>(7.301.448,52)</b>	<b>(5.920.260,55)</b>
<b>V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>	11	<b>(3.259.733,54)</b>	<b>-</b>
<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>	11	<b>-</b>	<b>6.702.585,00</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		<b>14.831.906,08</b>	<b>(1.672.037,74)</b>
<b>VIII. Dividendo a cuenta.</b>	11	<b>(14.565.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.380.481,58</b>	<b>21.585.881,33</b>
<b>I. Deudas a largo plazo.</b>	7,12	<b>4.489.913,95</b>	<b>8.135.671,72</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		4.169.458,62	7.813.581,94
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		320.455,33	322.089,78
<b>II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	7,12,16	<b>7.890.567,63</b>	<b>13.450.209,61</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.493.588,19</b>	<b>31.978.961,40</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>	9	<b>-</b>	<b>28.236.291,76</b>
<b>II. Deudas a corto plazo.</b>	7,12	<b>3.856.419,50</b>	<b>547.577,81</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		3.665.856,75	405.006,89
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		190.562,75	142.570,92
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	7,12,16	<b>455.220,72</b>	<b>1.781.734,27</b>
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>1.181.947,97</b>	<b>1.413.357,56</b>
1. Acreedores varios.	7,12	1.172.338,41	1.270.155,21
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	9.609,56	143.202,35
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>28.957.443,39</b>	<b>88.271.393,58</b>

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresada en Euros)

**GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18 (*)</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	15.1	1.999.939,38	1.486.456,48
2. Otros ingresos de explotación.	15.1	954.616,52	881.257,51
3. Otros gastos de explotación.	15.2	(2.904.320,38)	(2.546.569,84)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(569.464,42)	(503.404,70)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(519.228,90)</b>	<b>(682.260,55)</b>
1. Ingresos financieros.	15.3	-	-
2. Gastos financieros.	15.3	(531.259,46)	(510.312,65)
4. Diferencias de cambio.		(102,39)	(1.076,25)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(531.361,85)</b>	<b>(511.388,90)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(1.050.590,75)</b>	<b>(1.193.649,45)</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.050.590,75)</b>	<b>(1.193.649,45)</b>
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	9	15.882.496,83	(478.388,29)
<b>E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>15.882.496,83</b>	<b>(478.388,29)</b>
<b>F) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)</b>		<b>14.831.906,08</b>	<b>(1.672.037,74)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		14.831.906,08	(1.672.037,74)

(\*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a los estados financieros consolidados presentados al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de los activos inmobiliarios descritos en las Notas 5 y 9 de esta memoria consolidada.

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

	31-12-19	31-12-18
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>14.831.906,08</b>	<b>(1.672.037,74)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>		
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>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)</b>	-	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>		
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		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)</b>	-	-
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>14.831.906,08</b>	<b>(1.672.037,74)</b>

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en Euros)

**31 DICIEMBRE 2019**

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras reservas de la Sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018</b>	9.878.150,00	13.775.877,63	259.233,49	3.845.868,65	(2.963.084,37)	(651,59)	6.702.585,00	52.196.000,78	(47.315.391,00)	36.378.588,59
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.672.037,74)	-	(1.672.037,74)
Distribución del resultado consolidado	-	-	1.716.396,51	6.120.737,86	(2.957.176,18)	651,59	-	(52.196.000,78)	47.315.391,00	-
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2018</b>	9.878.150,00	13.775.877,63	1.975.630,00	9.966.606,51	(5.920.260,55)	-	6.702.585,00	(1.672.037,74)	-	34.706.550,85
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	14.831.906,08	-	14.831.906,08
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(8.745.179,31)	-	-	-	-	(14.565.000,00)	(23.310.179,31)
- Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	(8.340.000,00)	-	-	(6.702.585,00)	-	-	(15.042.585,00)
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	1.672.037,74	-	-
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	2.866.564,77	(1.278.868,97)	(3.259.733,54)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	(102.319,00)	-	-	-	-	(102.319,00)
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2019</b>	9.878.150,00	5.435.877,63	1.975.630,00	4.087.991,97	(7.301.448,52)	(3.259.733,54)	-	14.831.906,08	(14.565.000,00)	11.083.373,62

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Euros)

	Euros 31-12-19	Euros 31-12-18
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>14.831.906,08</b>	<b>(1.672.037,74)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado	569.464,40	1.183.635,33
- Periodificaciones	26.271,47	(495.420,71)
- Correcciones valorativas por deterioro	-	1.290.636,24
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(16.701.483,13)	(927.188,84)
- Gastos financieros	951.317,49	2.170.439,71
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	45,49	2.471,49
	<b>(15.131.457,45)</b>	<b>3.224.573,22</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	199.544,90	168.547,95
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(897.433,30)	(206.367,12)
- Otros activos y pasivos corrientes	(1.516.078,56)	(176.704,10)
	<b>(2.213.966,96)</b>	<b>(214.523,27)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(2.974.767,89)	(681.696,61)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	59.207,50	(29.603,75)
	<b>(2.915.560,39)</b>	<b>(711.300,36)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(5.429.078,72)</b>	<b>626.711,85</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inversiones inmobiliarias	(446.808,42)	(485.113,96)
	<b>(446.808,42)</b>	<b>(485.113,96)</b>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Inversiones inmobiliarias	67.437.330,75	16.500.000,00
	<b>67.437.330,75</b>	<b>16.500.000,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>66.990.522,33</b>	<b>16.014.886,04</b>
	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(15.042.585,00)	-
	<b>(15.042.585,00)</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión:		
- Deudas con empresas del Grupo	2.000.123,39	1.480.000,00
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(17.878.590,36)	(7.852.494,66)



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

- Deudas con empresas del Grupo	(17.267.669,24)	(500.000,00)
	<b>(33.146.136,21)</b>	<b>(6.872.494,66)</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		
- Dividendos	(23.310.179,31)	-
	<b>(23.310.179,31)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(71.498.900,52)</b>	<b>(6.872.494,66)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(9.937.456,91)</b>	<b>9.769.103,23</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	11.905.739,24	2.136.636,01
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.968.282,33	11.905.739,24



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Sociedad dominante

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

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 17 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,39% del capital de la Sociedad Dominante.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es de 1,72 euros por acción (5,55 euros por acción al 31 de diciembre de 2018). El valor de cotización media del ejercicio 2019, calculado este como el importe total negociado en el año entre número de acciones totales negociadas, no se considera representativo debido al elevado importe del dividendo distribuido y al reducido volumen de negociación realizado durante el ejercicio. El valor de cotización media en el ejercicio 2018 fue de 5,50 euros por acción.

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

### Régimen de Socimi

Con fecha 16 de septiembre de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Gore Spain Holdings Socimi I, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

---



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

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

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

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

El incumplimiento de 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.

Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. como Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto 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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

El Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante con un 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

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

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

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

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

GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A., forma parte, como Sociedad dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

### 1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es

---

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

el siguiente:

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

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

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

- 2 Inversiones Caraga, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B86877883, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.409 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.533, folio 148, sección 8, hoja M-603616, inscripción 1.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5ª izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

- 3 Inversiones Harwood, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87314936, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 17 de junio de 2015, número 1.892 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.631, folio 88, sección 8, hoja M-605384, inscripción 1.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

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

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

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

- 5 Inversiones Pukaki, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87282405, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 12 de mayo de 2015, número 1.413 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33533, folio 137, sección 8, hoja M-603615, inscripción 1.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

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

Todas las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante.

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

---

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

#### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Órgano de Administración del Grupo de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

El marco normativo está establecido en:

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

#### **2.2. Principios contables no obligatorios**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

Al 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la

---



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

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

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

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

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

- b) Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria. El grupo determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para la Inversión Inmobiliaria. La vida útil de la Inversión Inmobiliaria se estima en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos y considerando su valor residual. El grupo revisa en cada cierre la vida útil de la Inversión inmobiliaria y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.
- c) Adicionalmente la Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante, realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### 2.4. Comparación de la Información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas se presenta de forma

---

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

comparativa con las cifras al 31 de diciembre de 2018 para las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado.

### 2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estas cuentas anuales consolidadas se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

### 2.6. Empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 2.565 miles de euros, debido básicamente a la deuda bancaria de la participada, Inversiones Caraga, S.L.U. por importe 3.384 miles de euros que vence el 31 de agosto de 2020 (Nota 12). Los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que Inversiones Caraga, S.L.U. tiene una póliza de crédito concedida por GreenOak Spain Investment, S.á.r.l. por importe total máximo de 5.000 miles de euros con vencimiento el 3 de agosto de 2022. El importe dispuesto al cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.893 miles de euros, por lo tanto, en el caso de que los administradores no puedan renegociar la deuda con la entidad bancaria, harían frente a las obligaciones de pago a través de la póliza anteriormente descrita (Nota 16).

### 2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

### 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.5). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

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

### Adquisición por etapas

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

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 del Grupo se incorporan a las cuentas anuales consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- a) Homogeneización temporal.

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

b) Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

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

e) Participación de socios externos.

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

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

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

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

Modificación de la participación sin pérdida de control

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

---

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

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

### Pérdida de control

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

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 3.2. Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El detalle es el siguiente:

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

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

Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

### 3.4. Arrendamientos

#### Arrendamiento financiero.

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

#### Arrendamiento operativo.

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.



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

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

#### Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

#### **3.5.1. Activos financieros**

##### Clasificación

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

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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

b) Otros activos financieros: incluyen básicamente:

b.1. 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.

b.2. El saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

### Valoración inicial

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

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

### 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto consolidado.

### **3.5.2. Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

### Bajas de pasivos financieros

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

### **3.6. Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta y actividades interrumpidas**

#### Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

---

### Actividades interrumpidas

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

### **3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

### **3.8. Transacciones en moneda extranjera**

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

Al 31 de diciembre de 2019, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en que se producen.

### **3.9. Impuestos corrientes y diferidos**

#### Régimen general

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

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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 sociedades dependientes comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

Denominación	Solicitud Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.	16 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Anau, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Caraga, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Pukaki, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Harwood, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
Inversiones Malvinas, S.L.U.	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

---

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 inició durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplían con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **3.10. Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

### **3.11. Provisiones y contingencias**

El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

### 3.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

### 3.13. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 3.14. Transacciones con partes vinculadas

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

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

#### *Aportación no dineraria*

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación.

A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

#### *Fusión y escisión*

- a) En las operaciones entre empresas del Grupo en las que intervenga la empresa dominante (o dominante de un subgrupo) y su dependiente, directa o indirecta, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos en las cuentas consolidadas del grupo o subgrupo. La diferencia que se ponga de manifiesto se reconoce contra una partida de reservas.
- b) En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren aquellos y cuya sociedad dominante sea española.

La fecha de efectos contables de las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la fecha de incorporación al Grupo. Si una de las sociedades intervinientes en la operación se hubiera incorporado al Grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la de adquisición.

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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

---

### **3.15. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

### **3.16. Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

### **3.17. 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 20).

## **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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

---

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 del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

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

### **4.3. Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es prácticamente nulo al 31 de diciembre 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 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.
- ✓ Riesgo coronarivirus.

### 4.6. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
<b>Saldo a 31-12-2018</b>	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91
Coste	10.499.841,76	23.133.134,19	3.545.185,93	232.806,16	37.410.968,04
Amortización acumulada	-	(1.555.363,39)	(615.725,94)	-	(2.171.089,33)
Deterioro valor	(552.110,30)	(709.794,50)	-	-	(1.261.904,80)
<b>Valor neto contable 31-12-2018</b>	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91
Altas	-	162.027,67	284.780,75	-	446.808,42
Bajas de coste	(4.645.982,12)	(6.103.375,94)	(298.644,36)	-	(11.048.002,42)
Trasposos	-	-	232.806,16	(232.806,16)	-
Trasposos mantenidos para la venta (Nota 9)	-	(20.579,78)	(2.347,05)	-	(22.926,83)
Dotación para amortización	-	(374.432,72)	(195.031,68)	-	(569.464,40)
Bajas de amortización	-	465.490,50	54.230,98	-	519.721,48
Reversión deterioro de valor	552.110,30	709.794,50	-	-	1.261.904,80
<b>Saldo a 31-12-2019</b>	5.853.859,64	15.706.900,53	3.005.254,79	-	24.566.014,96
Coste	5.853.859,64	17.191.785,92	3.764.128,48	-	26.809.774,04
Amortización acumulada	-	(1.484.885,39)	(758.873,69)	-	(2.243.759,08)
<b>Valor neto contable 31-12-2019</b>	5.853.859,64	15.706.900,53	3.005.254,79	-	24.566.014,96

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
<b>Valor neto contable 31-12-2017</b>	33.979.162,35	47.118.723,62	7.438.894,74	2.542.889,48	91.079.670,19
Altas	-	474.050,26	-	11.063,70	485.113,96
Bajas	(4.861.532,79)	(8.941.459,55)	(1.418.951,21)	(9.000,00)	(15.230.943,55)
Trasposos	-	2.304.337,42	-	(2.304.337,42)	-
Dotación para amortización	-	(867.402,13)	(316.233,20)	-	(1.183.635,33)
Dotación deterioro	(552.110,30)	(709.794,50)	-	-	(1.261.904,80)
Trasposos a mantenido para la venta (Nota 9)	(18.617.787,80)	(18.510.478,82)	(2.774.250,34)	(7.809,60)	(39.910.326,56)
<b>Saldo a 31-12-2018</b>	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91
Coste	10.499.841,76	23.133.134,19	3.545.185,93	232.806,16	37.410.968,04
Amortización acumulada	-	(1.555.363,39)	(615.725,94)	-	(2.171.089,33)
Deterioro valor	(552.110,30)	(709.794,50)	-	-	(1.261.904,80)
<b>Valor neto contable 31-12-2018</b>	9.947.731,46	20.867.976,30	2.929.459,99	232.806,16	33.977.973,91

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

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Los movimientos habidos en el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

- Las bajas se corresponden con la venta de la nave logística sita en Valdemoro, Madrid, que el Grupo ha enajenado a un tercero con fecha 8 de marzo de 2019. Dicha venta ha supuesto una pérdida para el Grupo por importe de 150.115,17 euros registrado en el epígrafe "Resultado procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2019 (Nota 9).

Los movimientos habidos en el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

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

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2019 a través del experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. Las hipótesis principales utilizadas han sido las siguientes:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 1.518.550 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 6,25% y el 7,25%.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

### 6. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre 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:

	Euros	
	2019	2018
Hasta un año	1.645.395,38	1.485.816,85
Entre uno y cinco años	3.508.370,80	3.302.676,75
Más de 5 años	-	3.442.857,61
<b>Total</b>	<b>5.153.766,17</b>	<b>8.231.351,21</b>

### 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### 7.1. Análisis por categorías

Activos financieros (en euros)

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos/Otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	1.462.573,38	520.299,65
<b>Total</b>	<b>1.462.573,38</b>	<b>520.299,65</b>

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	556.004,62	805.990,27
<b>Total</b>	<b>556.004,62</b>	<b>805.990,27</b>

<b>Total activos financieros</b>	<b>2.018.578,00</b>	<b>1.326.289,92</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Pasivos financieros (en euros)

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de credito		Debitos/Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	4.169.458,62	7.813.581,94	8.211.022,96	13.772.299,39	12.380.481,58	21.585.881,33
<b>Total</b>	<b>4.169.458,62</b>	<b>7.813.581,94</b>	<b>8.211.022,96</b>	<b>13.772.299,39</b>	<b>12.380.481,58</b>	<b>21.585.881,33</b>
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de credito		Debitos/Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	3.665.856,75	405.006,89	1.818.121,88	3.194.460,40	5.483.978,63	3.599.467,29
<b>Total</b>	<b>3.665.856,75</b>	<b>405.006,89</b>	<b>1.818.121,88</b>	<b>3.194.460,40</b>	<b>5.483.978,63</b>	<b>3.599.467,29</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>7.835.315,37</b>	<b>8.218.588,83</b>	<b>10.029.144,84</b>	<b>16.966.759,79</b>	<b>17.864.460,21</b>	<b>25.185.348,62</b>



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

**7.2. Análisis por vencimientos**

Activos financieros (en euros)

	2020	2021	2022	Activos financieros			Total
				2023	2024	Años posteriores	
Fianzas (Nota 8)	98.656,17	-	27.214,44	6.504,00	134.204,37	90.086,66	356.665,64
Otras inversiones financieras (Nota 8)	270.616,29	410.276,91	380.469,73	339.053,93	74.763,34	-	1.475.180,20
Clientes (Nota 8)	138.237,68	-	-	-	-	-	138.237,68
Deudores varios (Nota 8)	48.494,48	-	-	-	-	-	48.494,48
<b>Total</b>	<b>556.004,62</b>	<b>410.276,91</b>	<b>407.684,17</b>	<b>345.557,93</b>	<b>208.967,71</b>	<b>90.086,66</b>	<b>2.018.578,00</b>

Pasivos financieros (en euros)

	2020	2021	2022	2023	2024	Pasivos financieros	
						Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	3.665.856,75	274.181,74	321.385,53	327.173,39	3.246.717,96	-	7.835.315,37
Fianzas (Nota 12)	190.562,75	-	73.041,80	16.511,16	134.204,37	96.698,00	511.018,08
Deudas con empresas del Grupo (Notas 12 y 16)	455.220,72	-	660.000,00	1.893.129,47	-	5.337.438,16	8.345.788,35
Otros pasivos financieros (Nota 12)	1.172.338,41	-	-	-	-	-	1.172.338,41
<b>Total</b>	<b>5.483.978,63</b>	<b>274.181,74</b>	<b>1.054.427,33</b>	<b>2.236.814,02</b>	<b>3.380.922,33</b>	<b>5.434.136,16</b>	<b>17.864.460,21</b>



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### 8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	2019	2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
Fianzas	258.009,47	178.044,26
Otros activos financieros	1.204.563,91	342.255,39
<b>Total</b>	<b>1.462.573,38</b>	<b>520.299,65</b>
	2019	2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Fianzas	98.656,17	117.781,43
Otros activos financieros	270.616,29	80.025,93
Otros activos financieros con empresas del Grupo (Nota 16)	-	8.718,02
Clientes	378.197,68	766.078,27
Deterioro de valor de créditos comerciales	(239.960,00)	(270.010,98)
Deudores varios	48.494,48	103.397,60
Activos por impuesto corriente (Nota 13)	29.603,75	88.811,25
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	355.134,58	141.946,75
<b>Total</b>	<b>940.742,95</b>	<b>1.036.748,27</b>
<b>Total préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>2.403.316,33</b>	<b>1.557.047,92</b>

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 a largo y corto plazo" recoge el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento y las comisiones por comercialización del activo.

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

El saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por importe de 378.197,68 euros y 766.078,27 euros, respectivamente, se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos.

El Grupo evalúa al cierre de periodo mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene constituida una provisión por este concepto por importe de 239.960,00 euros (270.010,98 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

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

Dicha venta ha supuesto un beneficio para el Grupo por importe de 16.851.598,30 euros registrado en el epígrafe "Resultado procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2019.

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

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

La inversión inmobiliaria registrada en este epígrafe fue vendida el 17 de enero de 2019.

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

En el epígrafe *Deudas con entidades de crédito* se recogía el contrato de préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell, S.A. con fecha 28 de julio de 2015 por importe de 20.000.000,00 euros. El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2018 fue registrado a coste amortizado por importe de 16.889.746,41 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 58.493,98 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2018 se devengaron intereses derivados de esta financiación por importe de 397.871,77 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Con fecha 17 de enero de 2019 y con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria, la Sociedad ha procedido a la amortización anticipada de este préstamo por importe de 17.145.000,00 euros, con la cancelación de todas las obligaciones y garantías asociadas al mismo.

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

1. Préstamo concedido el 28 de julio de 2015, por importe de 9.399.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 28 de julio de 2025. Dicho préstamo era retribuable a un tipo de interés fijo del 5% y los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 476.477,08 euros. Los intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 1.020.908,74 euros.
2. Línea de crédito concedida el 31 de enero de 2018 pero efectiva desde el 30 de septiembre de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se había dispuesto al 31 de diciembre de 2018 de un importe 410.000,00 euros. La fecha de vencimiento era el 29 de septiembre de 2022. Dicho préstamo era retribuable a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendieron a 28.407,51 euros, todos ellos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 17 de enero de 2019 el Grupo procedió a la resolución anticipada de estos contratos de préstamo intragrupo mediante la amortización total de los mismos con motivo de la enajenación de la inversión inmobiliaria. El importe total abonado ascendió a 9.809.000,00 euros de principal más un importe de 1.082.286,25 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

El desglose del resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	31-12-19	31-12-18
<b>Resultado de las operaciones interrumpidas:</b>		
<b>Ingresos</b>		
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	191.675,98	3.199.421,67
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	301.846,27	1.017.120,06
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</i>	16.701.483,13	(334.715,96)
- <i>Ingresos financieros</i>	-	4,49
<b>Gastos</b>		
- <i>Amortización del inmovilizado</i>	(22.926,83)	(680.230,36)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(845.672,47)	(2.017.389,64)
- <i>Otros gastos</i>	(23.805,73)	
- <i>Gastos financieros</i>	(420.058,03)	(1.660.127,06)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(45,49)	(2.471,49)
<b>Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas</b>	<b>15.882.496,83</b>	<b>(478.388,29)</b>
<b>Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>	<b>15.882.496,83</b>	<b>(478.388,29)</b>

La totalidad del importe registrado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde íntegramente con los gastos e ingresos relacionados con las inversiones inmobiliarias tipo oficinas localizadas en Madrid y enajenadas con fechas 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero de 2019, así como la nave logística enajenada con fecha 8 de marzo de 2019 (Nota 5).

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

	Euros	
	31-12-19	31-12-18
<b>Estado de flujos de efectivo:</b>		
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.502.608,89)	540.696,23
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	67.437.330,75	(8.929,20)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(33.963.765,37)	(105.002,00)
<b>Total</b>	<b>28.970.956,49</b>	<b>426.765,03</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas corrientes	1.968.282,33	11.905.739,24
<b>Total</b>	<b>1.968.282,33</b>	<b>11.905.739,24</b>

Al 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones a la disponibilidad de la tesorería. Al 31 de diciembre de 2018 el importe pignorado ascendía a 1.316.100,00 euros.

### 11. FONDOS PROPIOS

#### Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se componía de 9.878.150 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La prima de emisión asciende a 5.435.877,63 euros al 31 de diciembre de 2019 (13.775.877,63 euros al 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó una distribución parcial de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Capital escriturado	9.878.150,00	9.878.150,00
Prima de emission	5.435.877,63	13.775.877,63
	<b>15.314.027,63</b>	<b>23.654.027,63</b>

La prima de emisión es de libre disposición.

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

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es de 1,72 euros por acción (5,55 euros por acción al 31 de diciembre de 2018). El valor de cotización media del ejercicio 2019, calculado este como el importe total negociado en el año entre número de acciones totales negociadas, no se considera representativo debido al elevado importe del dividendo distribuido y al reducido volumen de

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

negociación realizado durante el ejercicio. El valor de cotización media en el ejercicio 2018 fue de 5,50 euros por acción.

### Difusión de las acciones

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

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

La Sociedad Dominante cumple con el requisito de difusión de sus acciones establecido en la Circular 14/2016 y en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 9/2017 del MAB tras las ventas de acciones que se detallan a continuación:

- Con fecha 11 de enero de 2018 se procedió a vender 68.327 acciones de la Sociedad Dominante al precio de 5,50 euros por acción. En dicha fecha, la Sociedad Dominante perdió el carácter de unipersonal.
- Con fechas 15, 16 y 18 de enero de 2018, se procedió a vender 21.744 acciones, 9.060 acciones y 38.044 acciones de la Sociedad Dominante, respectivamente, al precio de 5,50 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2019 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,39% del capital de la Sociedad Dominante.

El principal accionista de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación del 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.a.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

### Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

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

---

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Reservas en la Sociedad dominante:</b>		
Reserva legal	1.975.630,00	1.975.630,00
Otras reservas de la Sociedad Dominante	4.087.991,97	9.966.606,51
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.259.733,54)	-
<b>Total reservas de la Sociedad dominante</b>	<b>2.803.888,43</b>	<b>11.942.236,51</b>
Reservas en Sociedades Consolidadas	(7.301.448,52)	(5.920.260,55)
<b>TOTAL</b>	<b>(4.497.560,09)</b>	<b>6.021.975,96</b>

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal se encuentra íntegramente constituida.

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó una distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.

### Aportaciones de socios

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó una distribución total de las aportaciones a los fondos propios de la Sociedad por importe de 6.702.585,00 euros.

### Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante registraba beneficios por importe de 15.103.701,67 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad Dominante, fue la de repartir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 14.565.000,00 euros y traspasar el importe restante de 538.701,67 euros a "Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores".

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

### Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente (en euros):

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Gore Spain Holdings Socimi, S.A.	15.103.701,67	(15.486.841,75)	(383.140,08)
Inversiones Anau, S.L.U.	(456.597,97)	-	(456.597,97)
Inversiones Caraga, S.L.U.	(293.239,85)	-	(293.239,85)
Inversiones Pukaki, S.L.U.	16.437.230,65	-	16.437.230,65
Inversiones Harwood, S.L.U.	(374.210,82)	-	(374.210,82)
Inversiones Malvinas, S.L.U.	(98.135,85)	-	(98.135,85)
	<b>30.318.747,83</b>	<b>(15.486.841,75)</b>	<b>14.831.906,08</b>

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

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

### Dividendo a cuenta

Con fecha 20 de febrero de 2019 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 14.565.000,00 euros.

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

	Euros
<b>Beneficios distribuibles al 20 de febrero de 2019:</b>	<b>17.537.970,97</b>
<b>Menos, dotación requerida a reserva legal</b>	<b>-</b>
<b>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2019</b>	<b>17.537.970,97</b>
<b>Saldos de tesorería al 20 de febrero de 2019</b>	<b>38.525.443,77</b>



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

<b>Dividendos a cuenta distribuidos</b>	<b>14.565.000,00</b>
<b>Menos prima de emisión a devolver</b>	<b>8.340.000,00</b>
<b>Menos aportaciones de socios a devolver</b>	<b>8.745.179,31</b>
<b>Menos otras reservas a devolver</b>	<b>6.702.585,00</b>
<b>Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>172.679,46</b>

### 12. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (en euros):

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	7.890.567,63	13.450.209,61
Deudas con entidades de crédito	4.169.458,62	7.813.581,94
Fianzas	320.455,33	322.089,78
<b>Total</b>	<b>12.380.481,58</b>	<b>21.585.881,33</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	455.220,72	1.781.734,27
Deudas con entidades de crédito	3.665.856,75	405.006,89
Fianzas	190.562,75	142.570,92
Acreedores varios	1.172.338,41	1.270.155,21
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	9.609,56	143.202,35
<b>Total</b>	<b>5.493.588,19</b>	<b>3.742.669,64</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>17.874.069,77</b>	<b>25.328.550,97</b>

#### Fianzas

Las garantías y depósitos recibidos se corresponden con las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los inmuebles a que se refiere la Nota 5 de esta memoria consolidada referente a las inversiones inmobiliarias.

#### Deudas con entidades de crédito

El epígrafe Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 comprende los siguientes préstamos:

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

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

1. Préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entidad financiera Banco de Sabadell el 7 de agosto de 2015, S.A. por importe de 6.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 10.148.130,64 euros (10.146.463,37 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

- Disposición del primer tramo: en la misma fecha 7 de agosto de 2015 se pone a disposición de la Sociedad la cantidad de 4.000.000,00 euros.
- Disposición del segundo tramo: el importe restante de 2.000.000,00 euros será disponible a requerimiento de la subsidiaria "Inversiones Caraga, S.L.U." a partir del momento en que la misma acredite al Banco la firma de contratos de alquiler que confieran a la filial el derecho a obtener ingresos en concepto de alquiler del edificio de oficinas descrito en la Nota 5 por cantidad igual o superior a la resultante de calcular el 150% sobre la cifra correspondiente a la suma de las cuotas de capital y liquidaciones de intereses del préstamo realizadas en el año en curso. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no ha dispuesto del segundo tramo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 3.383.621,05 euros, (3.558.238,23 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 11.522,22 euros (12.200,00 euros al 31 de diciembre de 2018).

El tipo de interés aplicable es el siguiente:

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

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

Los intereses se pagan semestralmente en los meses de febrero y agosto. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 35.322,22 euros (66.722,60 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

2. Préstamo con garantía hipotecaria concedido el 24 de febrero de 2016 por la entidad financiera Bankinter S.A. por importe de 5.000.000,00 euros. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 14.417.884,32 euros (14.542.207,57 euros al 31 de diciembre de 2018).

Del importe de 5.000.000,00 euros concedido, un importe de 1.250.000,00 euros fue recibido por el Grupo en una cuenta corriente denominada Cuenta Reserva o Cuenta CAPEX, cuyo importe únicamente podría ser dispuesto por el Grupo para efectuar pagos relacionados con inversiones de capital de la inversión inmobiliaria asociada a dicho préstamo. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya había dispuesto totalmente de dicho importe.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado al 31 de diciembre de 2019 a coste amortizado por importe de 4.438.279,74 euros (4.643.656,63 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago registrados a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 1.892,36 euros (1.989,58 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

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

Los intereses se pagan mensualmente. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 116.777,79 euros (149.678,78 euros al 31 de diciembre de 2018).

### Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2019 y 2018 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	31-12-19	31-12-18
	<u>Días</u>	
Periodo medio de pago a proveedores	57,60	53,81
Ratio de operaciones pagadas	58,49	57,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	53,50	32,63
	<u>Importe (euros)</u>	
Total pagos realizados	3.688.162,84	3.583.944,43
Total pagos pendientes	793.722,98	703.971,01

### 13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

#### 13.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	2019	2018
<b>Activos</b>		
H.P. deudora por IVA	355.133,73	141.945,90
H.P. deudora por retenciones	0,85	0,85
H.P. deudora por Impuesto de Sociedades	29.603,75	88.811,25
<b>Total activos</b>	<b>384.738,33</b>	<b>230.758,00</b>
	2019	2018
<b>Pasivos</b>		
H.P. acreedora por IVA	9.039,56	141.899,01
H.P. acreedora por retenciones	570,00	1.303,34
<b>Total pasivos</b>	<b>9.609,56</b>	<b>143.202,35</b>

#### 13.2. Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	<u>Euros</u>		
	<u>2019</u>		
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Neto</u>
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			30.318.747,83
Impuesto sobre sociedades	-		-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>30.318.747,83</b>
Diferencias permanentes	2.171.638,48	(17.576.248,54)	(15.404.610,06)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

Diferencias temporales	-
Ajustes de consolidación	(15.486.841,75)
<b>Base imponible consolidada</b>	<b>(572.703,98)</b>

---

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 15.404.610,06 euros al 31 de diciembre de 2019. El Grupo no consolida fiscalmente.

### 13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales consolidadas.

El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad dominante la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración 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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a la situación patrimonial de la Sociedad dominante.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante ha procedido a distribuir dividendos con cargo a reservas por importe de 8.745.179,31 euros. Así mismo ha distribuido prima de emisión por importe de 8.340.000 euros y otras aportaciones de socios por importe de 6.702.585,00 euros.
- Durante el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante ha generado beneficios contables por importe de 15,103,701.67 euros, procediendo a distribuir dividendos a cuenta por importe de 14.565.000,00 euros del beneficio del ejercicio 2019.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A., 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.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallada en el cuadro siguiente:


Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las participaciones de las sociedades dependientes, la información en relación a la fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentra detallada en la Nota 1.2 de esta memoria consolidada.

Descripción	31 de diciembre 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"><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	Distribución de prima de emisión en 2019 por 8.340.000,00 Euros

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>Dividendos a cuenta de resultados del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 Euros.</p>	
<p>d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>Dividendos procedentes de reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.</p>	
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores</p>	<p>20 de febrero de 2019</p>	
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<p>Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona): 7 de agosto de 2015 Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla: 10 de julio de 2015</p>	
<p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p style="text-align: center;">Ver nota 1.2.</p>	
<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Edificio de oficinas en carretera de Esplugues 225, Cornellá de Llobregat (Barcelona)</p>	<p style="text-align: right;">10.148.130,64</p>
	<p>Centro comercial "Sevilla Factory" situado en la Carretera N-IV Madrid-Cádiz, km 553,8, en Dos Hermanas, Sevilla</p>	<p style="text-align: right;">14.417.884,32</p>
	<p><b>Total</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>24.566.014,96</b></p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p style="text-align: center;">N/A</p>	



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### 15. INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle del importe neto de la cifra de negocios y del epígrafe otros ingresos de explotación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue (en euros):

	2019	2018 (*)
<b>Cifra de negocios:</b>		
Ingresos por arrendamientos	1.999.939,38	1.486.456,48
Ingresos por refacturación de gastos	954.616,52	881.257,51
<b>Total</b>	<b>2.954.555,90</b>	<b>2.367.713,99</b>

(\*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales consolidadas presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de los activos inmobiliarios descritos en las Notas 5 y 9 de esta memoria consolidada.

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

#### 15.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	2019	2018 (*)
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	307.468,12	528.167,27
Servicios de profesionales independientes	1.183.582,53	885.851,40
Primas de seguros	22.788,03	23.128,71
Servicios bancarios y similares	12.599,14	8.808,62
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	309.050,92	300.525,59
Suministros	426.718,88	435.633,44
Otros servicios	193.187,14	63.023,51
Otros tributos	336.010,46	272.699,86
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	112.915,16	28.731,44
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>2.904.320,38</b>	<b>2.546.569,84</b>

(\*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales consolidadas presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de los activos inmobiliarios descritos en las Notas 5 y 9 de esta memoria



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

consolidada.

### 15.3. Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	2019	2018 (*)
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	205.439,24	213.401,16
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 16)	295.942,56	296.911,49
Otros gastos financieros	29.877,66	
<b>Total gastos financieros</b>	<b>531.259,46</b>	<b>510.312,65</b>

(\*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales consolidadas presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de los activos inmobiliarios descritos en las Notas 5 y 9 de esta memoria consolidada.

### 16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

	2019	2018
<b>Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo</b>		
GreenOak Real Estate Advisors LP	-	8.718,02
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>8.718,02</b>
<b>TOTAL CUENTAS A COBRAR PARTES VINCULADAS</b>	<b>-</b>	<b>8.718,02</b>
	2019	2018
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo</b>		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	7.890.567,63	13.450.209,61
<b>TOTAL</b>	<b>7.890.567,63</b>	<b>13.450.209,61</b>
	2019	2018
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo</b>		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	455.220,72	1.781.734,27
<b>TOTAL</b>	<b>455.220,72</b>	<b>1.781.734,27</b>
<b>TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS</b>	<b>8.345.788,35</b>	<b>15.231.943,88</b>

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a

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

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

largo y corto plazo” el Grupo registra varios préstamos con GreenOak Spain Investment, S.á.r.l. por importe total de 8.345.788,35 euros y 15.231.943,88 euros, respectivamente. Los detalles son los siguientes:

- Préstamo concedido a Inversiones Harwood S.L.U. el 10 de julio de 2015, por importe de 7.930.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 10 de julio de 2025. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a devolver un importe de 3.271.792,23 euros, durante el ejercicio 2018 dispuso de un importe adicional de 310.000,00 euros y durante el ejercicio 2019 dispuso de un importe adicional de 1.029.230,39 euros por lo que al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago del principal asciende a 5.997.438,16 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascendían a 292.210,03 euros (71.716,21 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.
- Préstamo concedido a Inversiones Harwood S.L.U. el 22 de diciembre de 2017 por importe de 660.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 22 de noviembre de 2022. Durante el ejercicio 2018 procedió a devolver la totalidad de este préstamo. Dicho préstamo era retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 41.250,00.
- Línea de crédito concedida a Inversiones Caraga S.L.U. el 31 de enero de 2018 pero efectivo desde el 4 de agosto de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2019 de un importe de 1.893.129,47 euros (1.022.236,47 euros a 31 de diciembre de 2018). La fecha de vencimiento es el 3 de agosto de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 121.760,69 euros (49.761,95 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses se deben pagar con fecha de 31 de diciembre de cada año.
- Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo también registraba un préstamo concedido a Inversiones Anau S.L.U. el 31 de diciembre de 2015 pero efectivo desde el 10 de julio de 2015, por importe de 9.868.869,37 euros cuyo importe pendiente de pago a dicha fecha era de 6.437.528,90 euros de principal y 1.579.056,11 euros de intereses devengados. Con motivo de la venta de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5, con fecha 26 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada del contrato de préstamo, abonando el importe del principal más 1.688.669,61 euros de intereses devengados a dicha fecha.
- Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo también registraba una línea de crédito concedida a Inversiones Anau S.L.U. el 31 de enero de 2018 pero efectivo desde el 30 de septiembre de 2017, por importe total máximo de 5.000.000,00 euros, de los cuales, se había dispuesto al 31 de diciembre de 2018 de un importe de 595.000,00 euros y se habían devengado intereses pendientes de pago por importe de 19.233,34 euros. Con motivo de la venta de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5, con fecha 26 de marzo de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

anticipada del contrato de préstamo, abonando el importe del principal más 27.265,84 euros de intereses devengados a dicha fecha.

- Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo también registraba un préstamo concedido a la Sociedad Dominante, Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. el 15 de noviembre de 2017 por importe de 100.000,00 euros, ampliado en 350.000,00 euros con fecha 14 de noviembre de 2018, y cuyos intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 ascendían a 20.716,66 euros. Con fecha 21 de febrero de 2019 el Grupo ha procedido a la resolución anticipada de dicho contrato de préstamo abonando el importe de principal de 450.000,00 euros más 24.166,66 euros de intereses devengados a dicha fecha.

Los gastos financieros derivados de dichos préstamos con empresas del Grupo registrados durante el periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
<b>Gastos financieros:</b>		
GreenOak Spain Investments S.à.r.l.	295.942,56	296.911,49
	<b>295.942,56</b>	<b>296.911,49</b>

### 17. RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 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 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Consejo de Administración (6.000 euros al 31 de diciembre de 2018).

Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Con fecha 6 de agosto de 2019 se acordó la dimisión del consejero Kevin Robinson, acordando la Junta General de Accionistas que el Consejo de Administración pase a estar formado por tres miembros sin que sea necesaria modificación estatutaria alguna.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### 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, al 31 de diciembre de 2019 los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

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

### 18. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

---

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 19. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes, sin considerar el IVA:

	<u>31-12-19</u>	<u>31-12-18</u>
<b>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:</b>		
Servicios de Auditoría	91.668,00	105.148,31
Otros servicios de Verificación	29.000,00	55.500,00
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<u>120.668,00</u>	<u>160.648,31</u>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	48.948,60	47.278,58
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<u>48.948,60</u>	<u>47.278,58</u>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

**20. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiéndose en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Conceptos	Naves	Oficinas	Centros Comerciales	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	-	440.923,78	1.559.015,60	-	1.999.939,38
Otros ingresos de explotación.	-	163.205,26	791.411,26	-	954.616,52
Otros gastos de explotación.	-	(481.551,61)	(2.043.181,08)	(379.587,69)	(2.904.320,38)
Amortización del inmovilizado.	-	(283.113,50)	(286.350,92)	-	(569.464,42)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	-	<b>(160.536,07)</b>	<b>20.894,86</b>	<b>(379.587,69)</b>	<b>(519.228,90)</b>
Gastos financieros.	-	(132.703,78)	(395.105,68)	(3.450,00)	(531.259,46)
Diferencias de cambio	-	-	-	(102,39)	(102,39)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-	<b>(132.703,78)</b>	<b>(395.105,68)</b>	<b>(3.552,39)</b>	<b>(531.361,85)</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES CORRIENTES</b>	-	<b>(293.239,85)</b>	<b>(374.210,82)</b>	<b>(383.140,08)</b>	<b>(1.050.590,75)</b>
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	(456.597,97)	16.339.094,80	-	-	15.882.496,83
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>(456.597,97)</b>	<b>16.339.094,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.882.496,83</b>
Activos del segmento	633.776,78	11.816.426,56	16.294.663,68	212.576,37	<b>28.957.443,39</b>
Pasivos del segmento	39.581,72	5.758.173,15	11.999.419,99	76.894,91	<b>17.874.069,77</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiéndose en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Conceptos	Naves	Oficinas	Centros Comerciales	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (*)	-	936,68	1.485.519,80	-	1.486.456,48
Otros ingresos de explotación (*)	-	1.643,60	879.513,91	-	881.257,51
Otros gastos de explotación (*)	-	(434.303,04)	(1.740.890,94)	(371.375,86)	(2.546.569,84)
Amortización del inmovilizado (*)	-	(252.719,64)	(250.685,06)	-	(503.404,70)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (*)	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (*)</b>	-	<b>(684.442,40)</b>	<b>373.557,71</b>	<b>(371.375,86)</b>	<b>(682.260,55)</b>
Gastos financieros (*)	-	(113.484,33)	(376.111,66)	(20.716,66)	(510.312,65)
Diferencias de cambio (*)	-	-	-	(1.076,25)	(1.076,25)
<b>RESULTADO FINANCIERO (*)</b>	-	<b>(113.484,33)</b>	<b>(376.111,66)</b>	<b>(21.792,91)</b>	<b>(511.388,90)</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES CORRIENTES (*)</b>	-	<b>(797.926,73)</b>	<b>(2.553,95)</b>	<b>(393.168,77)</b>	<b>(1.193.649,45)</b>
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos (*)	(1.979.941,58)	1.501.553,29	-	-	(478.388,29)
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS (*)</b>	<b>(1.979.941,58)</b>	<b>1.501.553,29</b>	-	-	<b>(478.388,29)</b>
Activos del segmento	9.899.626,17	63.113.231,58	15.138.608,09	119.927,74	<b>88.271.393,58</b>
Pasivos del segmento	8.746.514,14	33.769.589,17	10.469.153,58	579.585,84	<b>53.564.842,73</b>

(\*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales consolidadas presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de los activos inmobiliarios descritos en las Notas 5 y 9 de esta memoria consolidada.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

### 21. HECHOS POSTERIORES

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluida las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros España. La compañía está en proceso de evaluación del impacto que esta situación pueda tener en la misma.

El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad dominante la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración 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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a la Situación patrimonial del Grupo.

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2019 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales consolidadas.



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

### Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

#### Evolución de los negocios.

El Grupo opera en el entorno económico real estate, inmobiliario tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas representen, en conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas del Grupo en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Los objetivos del Grupo son:

- I. Generación de valor añadido, así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España.
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

#### Gestión de pago de proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2019 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	<u>31-12-19</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	58.50
Ratio de operaciones pagadas	58.49
Ratio de operaciones pendientes de pago	58.56
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	3.688.162,84
Total pagos pendientes	650.871,21

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

#### Estructura de la propiedad de la sociedad dominante:

El principal accionista de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 con un porcentaje de participación del 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., sociedad domiciliada en Luxemburgo.

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

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

### Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

---

#### Situación del Grupo:

##### - Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado una pérdida operativa de 519 miles de euros e incurrido en unos gastos financieros de 531 miles de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado una pérdida procedente de operaciones continuadas después de impuestos de 1 millón de euros. El resultado procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos al cierre del ejercicio 2019 ha supuesto un beneficio de 15,9 millones de euros. El beneficio final obtenido por el Grupo al 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 14,8 millones de euros.

##### - Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 24,6 millones de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas y centros comerciales.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación de los Accionistas de la Sociedad Dominante (fondos propios de 11,1 millones de euros y préstamos con el accionista mayoritario de 7, 9 millones de euros) y deuda externa de 8,3 millones de euros.

#### **Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.**

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

#### **Adquisición de acciones propias.**

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2019, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

#### **Uso de instrumentos financieros.**

La gestión del riesgo financiero se ha descrito en la Nota 4 de la Memoria consolidada, así como la gestión de riesgo.

#### **Estructura de la administración del Grupo**

Durante el ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

### Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

Con fecha 6 de agosto de 2019 se acordó la dimisión del consejero Kevin Robinson, acordando la Junta General de Accionistas que el Consejo de Administración pase a estar formado por tres miembros sin que sea necesaria modificación estatutaria alguna.

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

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

#### Acontecimientos posteriores al cierre.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluida las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros España. La compañía está en proceso de evaluación del impacto que esta situación pueda tener en la misma.

El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad dominante la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración 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 de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a la Situación patrimonial de la Sociedad dominante.


A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2019 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

---

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019**


El Consejo de Administración de GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I S.A. con fecha 30 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de Gestión consolidado correspondientes al periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



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



Lori A Biancamano  
Consejero



Francesco Ostuni  
Consejero

## **Gore Spain Holdings Socimi I, S.A.**

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Gore Spain Holdings Socimi I, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

**Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

Como se explica en la Nota 6 la Sociedad participa en el capital de distintas sociedades de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en instrumentos de capital ascienden a 14.433 miles de euros.

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

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

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

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

- Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo, incluyendo sus activos inmobiliarios.
- Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
- Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

Como resultado de nuestros análisis y pruebas realizadas, consideramos que las conclusiones de la Dirección están adecuadamente soportadas.

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

---

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

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

---

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

---

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

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

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

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



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

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

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Chamosa (21402)

14 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06572 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018 (Expresado en euros)**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.432.944,30</b>	<b>38.277.346,50</b>
<b>I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>		<b>14.432.944,30</b>	<b>38.277.346,50</b>
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	14.432.944,30	38.277.346,50
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>212.576,37</b>	<b>119.927,74</b>
<b>I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>		<b>29.603,75</b>	<b>88.811,25</b>
1. Activos por impuesto corriente.	8.12	29.603,75	88.811,25
<b>II. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto.</b>		<b>-</b>	<b>8.718,02</b>
1. Otras inversiones a corto plazo.	7,8,14	-	8.718,02
<b>III. Periodificaciones.</b>		<b>16.844,95</b>	<b>15.500,00</b>
<b>IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>166.127,67</b>	<b>6.898,47</b>
1. Tesorería.	9	166.127,67	6.898,47
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>14.645.520,67</b>	<b>38.397.274,24</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.568.625,76</b>	<b>37.817.688,40</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>14.568.625,76</b>	<b>37.817.688,40</b>
<b>I. Capital.</b>	10	<b>9.878.150,00</b>	<b>9.878.150,00</b>
1. Capital escriturado.		9.878.150,00	9.878.150,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	10	<b>5.435.877,63</b>	<b>13.775.877,63</b>
<b>III. Reservas.</b>		<b>1.975.630,00</b>	<b>10.720.809,31</b>
1. Reserva legal.	10	1.975.630,00	1.975.630,00
2. Otras reservas.		-	8.745.179,31
<b>IV. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>(3.259.733,54)</b>	<b>-</b>
<b>V. Otras aportaciones de socios.</b>	10	<b>-</b>	<b>6.702.585,00</b>
<b>VI. Resultado del ejercicio.</b>	3	<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>
<b>VII. Dividendo a cuenta.</b>	10	<b>(14.565.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>450.000,00</b>
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,11,14	-	450.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>76.894,91</b>	<b>129.585,84</b>
<b>I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	7,11,14	<b>-</b>	<b>20.716,66</b>
<b>II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>76.894,91</b>	<b>108.869,18</b>
1. Acreedores varios.	7.11	76.324,91	108.090,52
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.12	570,00	778,66
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)</b>		<b>14.645.520,67</b>	<b>38.397.274,24</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018 (Expresada en euros)**

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

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	6	17.576.248,54	-
2. Otros gastos de explotación.	13.a	(379.587,69)	(371.375,86)
3. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	6	-	-
4. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	6	(2.089.406,79)	(2.866.564,77)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>15.107.254,06</b>	<b>(3.237.940,63)</b>
5. Ingresos financieros.	13.b	-	-
6. Gastos financieros.	13.b	(3.450,00)	(20.716,66)
7. Diferencias de cambio.		(102,39)	(1.076,25)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.552,39)</b>	<b>(21.792,91)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>
8. Impuestos sobre beneficios.	12	-	-
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>
<b>E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		-	-
<b>F) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Euros)**

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		
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>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)</b>	-	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
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		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	-	-
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Euros)**

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

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017</b>	9.878.150,00	13.775.877,63	259.233,49	(53.177,36)	(651,59)	6.702.585,00	57.830.795,77	(47.315.391,00)	41.077.421,94
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(3.259.733,54)	-	(3.259.733,54)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	1.716.396,51	8.798.356,67	651,59	-	(57.830.795,77)	47.315.391,00	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2018</b>	9.878.150,00	13.775.877,63	1.975.630,00	8.745.179,31	-	6.702.585,00	(3.259.733,54)	-	37.817.688,40
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	15.103.701,67	-	15.103.701,67
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	(14.565.000,00)	(14.565.000,00)
- Distribución de dividendos (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios y propietarios (Nota 11)	-	(8.340.000,00)	-	(8.745.179,31)	-	(6.702.585,00)	-	-	(23.787.764,31)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(3.259.733,54)	-	3.259.733,54	-	-
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2019</b>	9.878.150,00	5.435.877,63	1.975.630,00	-	(3.259.733,54)	-	15.103.701,67	(14.565.000,00)	14.568.625,76

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Euros)**

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>15.103.701,67</b>	<b>(3.259.733,54)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Ingresos por dividendos	(17.576.248,54)	-
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	2.089.406,79	2.866.564,77
- Gastos financieros	3.450,00	20.716,66
	<b>(15.483.391,75)</b>	<b>2.887.281,43</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8.718,02	78.095,51
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(33.319,22)	(38.122,70)
	<b>(24.601,20)</b>	<b>39.972,81</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Cobros de dividendos	17.576.248,54	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	59.207,50	(29.603,75)
- Cobros (pagos) por intereses	(3.450,00)	-
	<b>17.632.006,04</b>	<b>(29.603,75)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>17.227.714,76</b>	<b>(362.083,05)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	(100.000,00)	-
	<b>(100.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Empresas del Grupo y asociadas	21.854.995,41	-
	<b>21.854.995,41</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>21.754.995,41</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(15.042.585,00)	-
	<b>(15.042.585,00)</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	350.000,00
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	(470.716,66)	-
	<b>(470.716,66)</b>	<b>350.000,00</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		
- Dividendos	(23.310.179,31)	-
	<b>(23.310.179,31)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(38.823.480,97)</b>	<b>350.000,00</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>159.229,20</b>	<b>(12.083,05)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	6.898,47	18.981,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	166.127,67	6.898,47

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

## **GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)**

#### **1. Actividad de la Sociedad**

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

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 19 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 137.775 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, la Sociedad su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2019 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,39% del capital de la Sociedad.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es de 1,72 euros por acción (5,55 euros por acción al 31 de diciembre de 2018). El valor de cotización media del ejercicio 2019, calculado este como el importe total negociado en el año entre número de acciones totales negociadas, no se considera representativo debido al elevado importe del dividendo distribuido y al reducido volumen de negociación realizado durante el ejercicio. El valor de cotización media en el ejercicio 2018 fue de 5,50 euros por acción.

Tal y como se establece en sus estatutos la Sociedad tiene por objeto social:

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



- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante los ejercicios 2019 y 2018.

Con fecha 30 de marzo de 2020 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019 que han sido preparadas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el Real Decreto 1159/2010 y sus modificaciones posteriores RD 602/2016, de 2 de diciembre. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 11.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (34.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), cifra ésta que incluye un resultado consolidado del ejercicio 2019 de 14.832 miles de euros (una pérdida consolidada del ejercicio 2018 de 1.672 miles de euros). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **Régimen de Socimi**

Con fecha 16 de septiembre de 2015, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales



consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Gore Spain Holdings Socimi I, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

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

4. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.



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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con todos los requisitos descritos anteriormente.

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

## **2. Bases de presentación**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a incluir en la presente memoria.

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

b) Principios contables

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

c) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria. En el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

- ✓ La evaluación de los instrumentos de patrimonio (véase nota 6).

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro en las inversiones en empresas del grupo.

- ✓ Impuesto de beneficios

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretación de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores, ligados principalmente pero no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales actualmente en vigor, que requieren la realización de estimaciones por parte de la Sociedad.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 16 de septiembre de 2015 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2015, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



### 3. Aplicación del resultado

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registró beneficios por importe de 15.103.701,67 euros. La propuesta de aplicación del resultado de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad, es la siguiente:

	<u>2019</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>15.103.701,67</b>
<b>Aplicación</b>	
Dividendo a cuenta	14.565.000,00
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	538.701,67
<b>Total</b>	<u><b>15.103.701,67</b></u>

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

#### 3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

#### **4. Normas de registro y valoración**

##### **a) Activos financieros**

###### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

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

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

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

###### Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de

efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce, dentro del resultado de explotación.

#### **b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la Sociedad, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

#### **c) Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación.

Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

#### **d) Pasivos financieros**

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

#### **e) Impuestos sobre beneficios**

##### **Régimen general**

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen sobre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

##### **Régimen SOCIMI**

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



será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el 1 de enero de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con todos los requisitos exigidos por la ley anteriormente mencionada.

#### **f) Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando. Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos, de haberlos, en la memoria.

#### **g) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés

efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

#### **h) Transacciones entre partes vinculadas**

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

#### **i) Medioambiente**

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

### **5. Gestión del riesgo financiero**

#### Factores de riesgo financiero

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

#### Riesgo de precio

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

#### Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera con entidades de crédito ni deuda con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 (Nota 15), por lo que el riesgo de tipo de interés es nulo.

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos de la Sociedad provocados por el movimiento de los tipos de cambio. La Sociedad opera en España y no tiene apenas operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es prácticamente nulo a 31 de diciembre de 2019.

### Riesgo de liquidez

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

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel de la dirección de la Sociedad. La misma define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los deudores varios y otras deudas con las Administraciones Públicas. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2019:

	<u>31.12.2018</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	42.365.338,47	100.000,00	(21.854.995,41)	20.610.343,06
Deterioro	(4.087.991,97)	(2.089.406,79)	-	(6.177.398,76)
<b>Total</b>	<b>38.277.346,50</b>	<b>(1.989.406,79)</b>	<b>(21.854.995,41)</b>	<b>14.432.944,30</b>

### Ejercicio 2018:

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 558.917,00 euros en relación a la inversión que la Sociedad tiene en la subsidiaria Inversiones Anau, S.L.U. (2018: 2.866.564,77 euros), un deterioro por importe de 1.338.293,86 euros en relación a la inversión que la Sociedad tiene en la subsidiaria Inversiones Pukaki, S.L. y un deterioro por importe de 192.196,26 euros en relación a la inversión que la Sociedad tiene en la subsidiaria Inversiones Malvinas, S.L. debido a las pérdidas que estas presentan al cierre del ejercicio. La Sociedad ha registrado esta pérdida en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta. El deterioro total registrado sobre estas participaciones al 31 de diciembre de 2019 asciende a 6.177.398,76 euros (4.087.991,97 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

- Aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 796.700,00 euros.
- Aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018 en su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 400.000,00 euros; así como un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 16.379.548,54 euros.
- Aprobó la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Malvinas, S.L.U. por importe de 8.371.000,00 euros; así como de las aportaciones de socios realizadas hasta la fecha por importe de 259.000,00 euros
- Aprobó la devolución de prima de asunción de su participada Inversiones Pukaki, S.L.U. por importe de 13.224.995,41 euros.

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

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:



Ejercicio 2019

Denominación / Domicilio / Actividad	Patrimonio neto (*)										
	% Participación directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste de la participación en la matriz	Deterioro de la participación en la matriz	Total valor de la participación en la matriz	Dividendos recibidos
<b>Inversiones Anau, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3 547 104,00	810 000,00	(3 308 310,97)	(338 951,97)	(456 597 97)	594 195,06	5 241 104,00	(4 646 908,64)	594 195,36	-
<b>Inversiones Caraga, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	74 539,00	6 932 364,00	(1 341 361 87)	(160 536,07)	(293 239,85)	5 372 301,28	8 045 903,00	-	8 045 903,00	-
<b>Inversiones Pukaki, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	152 210,00	1 496 794,59	(17 775 524,51)	16 739 688,17	16 437 230,65	310 710,73	1 649 004,59	(1 338 293 86)	310 710,73	16 779 548,54
<b>Inversiones Harwood, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	480 000,00	3 364 893,81	824 560,70	20 894,86	(374 210,82)	4 295 243 69	5 106 893,81	-	5 106 893,81	-
<b>Inversiones Malvinas, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	96 462,00	470 975,86	(94 060,41)	(98 135,85)	(98 135,85)	375 241,40	567 437,66	(192 196,26)	375 241,40	796 700,00

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

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

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)					Total Patrimonio	Coste de la participación en la matriz	Deterioro de la participación en la matriz	Total valor de la participación en la matriz
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio				
<b>Inversiones Anau, S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.547.104,00	810.000,00	(1.224.050,39)	(1.490.564,57)	(1.979.941,58)	1.153.112,03	5.241.104,00	(4.087.991,97)	1.153.112,03
<b>Inversiones Caraga, S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	74.539,00	6.932.364,00	(643.435,14)	(684.442,40)	(797.926,73)	5.565.541,13	7.945.903,00	-	7.945.903,00
<b>Inversiones Pukaki, S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	152.210,00	14.721.790,00	(1.501.655,91)	1.410.903,30	505.679,94	13.676.024,03	14.874.000,00	-	14.874.000,00
<b>Inversiones Harwood, S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	480.000,00	3.364.893,81	827.114,65	373.557,71	(2.553,95)	4.669.454,51	5.106.893,81	-	5.106.893,81
<b>Inversiones Malvinas, S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	96.462,00	8.841.975,66	(34.233,76)	1.263.867,04	995.873,35	9.900.077,25	9.197.437,66	-	9.197.437,66

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

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

## 7. Análisis de instrumentos financieros

### Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y la tesorería, es el siguiente (en euros):

#### Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	31-12-19	31-12-18
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	8.718,02
<b>Total</b>	-	<b>8.718,02</b>

#### Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a largo plazo	
	31-12-19	31-12-18
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	450.000,00
<b>Total</b>	-	<b>450.000,00</b>

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Débitos/Otros Otros	
	31-12-19	31-12-18
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	76.324,91	128.807,18
<b>Total</b>	<b>76.324,91</b>	<b>128.807,18</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>76.324,91</b>	<b>578.807,18</b>

### Análisis por vencimientos

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

#### Pasivos financieros:

	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Otros pasivos financieros (Nota 11)	76.324,91	-	-	-	-	-	76.324,91
<b>Total</b>	<b>76.324,91</b>	-	-	-	-	-	<b>76.324,91</b>

## 8. Préstamos y partidas a cobrar

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

	2019	2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	29.603,75	88.811,25
Otros activos financieros con empresas del Grupo (Nota 14)	-	8.718,02
<b>Total</b>	<b>29.603,75</b>	<b>97.529,27</b>

## 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 166.127,67 euros (6.898,47 euros al 31 de diciembre de 2018).

## 10. Patrimonio Neto y Fondos propios

### Capital social y prima de emisión

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se compone de 9.878.150 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La prima de emisión asciende a 5.435.877,63 euros (13.775.877,53 euros al 31 de diciembre 2018).

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

	2019	2018
Capital escriturado	9.878.150,00	9.878.150,00
Prima de emisión	5.435.877,63	13.775.877,63
	<b>15.314.027,63</b>	<b>23.654.027,63</b>

La prima de emisión es de libre disposición.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 19 de enero de 2017.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 1,72 euros por acción (5,55 euros por acción al 31 de diciembre de 2018).

### Difusión de las acciones

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

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



euros.

- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 137.775 acciones de la misma, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 9/2017 del MAB. Al 31 de diciembre de 2018 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 1,39% del capital de la Sociedad.

El principal accionista de la Sociedad con un porcentaje de participación del 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., domiciliada en Luxemburgo.

#### Reservas

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

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal se encuentra totalmente dotada y asciende a un importe de 1.975.630,00 euros.

#### Aportaciones de socios

El importe total de este epígrafe ascendía a 6.702.585,00 euros al 31 de diciembre de 2018. Con fecha 20 de febrero de 2019 la sociedad procedió a la devolución de aportaciones a su accionista mayoritario por la totalidad de este importe.

#### Dividendo a cuenta

Con fecha 20 de febrero de 2019 el consejo de administración de la Sociedad procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 14.565.000,00 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos a 20 de febrero de 2019, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
<b>Beneficios distribuibles al 20 de febrero de 2019:</b>	<b>17.537.970,97</b>
<b>Menos, dotación requerida a reserva legal</b>	<b>-</b>
<b>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2019</b>	<b>17.537.970,97</b>
<b>Saldos de tesorería al 20 de febrero de 2019</b>	<b>38.525.443,77</b>
<b>Dividendos a cuenta distribuidos</b>	<b>14.565.000,00</b>
<b>Menos prima de emisión a devolver</b>	<b>8.340.000,00</b>
<b>Menos aportaciones de socios a devolver</b>	<b>8.745.179,31</b>
<b>Menos otras reservas a devolver</b>	<b>6.702.585,00</b>
<b>Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>172.679,46</b>

#### 11. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	2019	2018
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14)	-	450.000,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>450.000,00</b>
	2019	2018
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14)	-	20.716,66
Acreedores varios	76.324,91	108.090,52
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	570,00	778,66
<b>Total</b>	<b>76.894,91</b>	<b>129.585,84</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>76.894,91</b>	<b>579.585,84</b>

#### Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2019 y 2018 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	13,92	39,53
Ratio de operaciones pagadas	28,01	42,01
Ratio de operaciones pendientes de pago	13,55	32,26



	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	263,319.26	264.393,25
Total pagos pendientes	57,764.91	89.947,50

## 12. Situación fiscal

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

	31-12-19	31-12-18
<b>Activos</b>		
H.P. deudora Impuesto de Sociedades	29.603,75	88.811,25
<b>Total activos</b>	<b>29.603,75</b>	<b>88.811,25</b>
	31-12-19	31-12-18
<b>Pasivos</b>		
H.P. acreedora por retenciones	570.00	778.66
<b>Total pasivos</b>	<b>570.00</b>	<b>778.66</b>

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

Ejercicio 2019:

	<b>Euros</b>		
	<b>2019</b>		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			15.103.701,67
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>15.103.701,67</b>
Diferencias permanentes	2.105.207,56	(17.576.248,54)	(15.471.040,98)
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible</b>			<b>(367.339,31)</b>

Las diferencias permanentes por importe de 17.576.248,54 euros corresponden a los dividendos recibidos durante el ejercicio 2019. De acuerdo con el artículo 21 del Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades, cuando el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5 por ciento o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.

Asimismo, las diferencias permanentes por importe de 2.105.207,56 euros corresponden básicamente al deterioro dotado en el ejercicio 2019 con respecto a las participaciones que la sociedad posee en

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

Ejercicio 2018:

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

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

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

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

Ejercicios pendientes de comprobación:

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables y sobre los que no ha transcurrido el periodo de prescripción. El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

### 13. Ingresos y gastos

#### a) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Servicios de profesionales independientes	260.416,60	370.211,35
Servicios bancarios y similares	1.405,52	483,24
Otros servicios	117.765,57	681,27
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b><u>379.587,69</u></b>	<b><u>371.375,86</u></b>

#### b) Gastos financieros

El detalle de los y gastos financieros registrados durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de Préstamos con empresas del Grupo (Nota 14)	3.450,00	20.716,66
<b>Total gastos financieros</b>	<b><u>3.450,00</u></b>	<b><u>20.716,66</u></b>

### 14. Saldos y operaciones con empresas del grupo y asociadas

#### a) Saldos al cierre con partes vinculadas

El desglose de los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>31-12-19</u>	<u>31-12-18</u>
<b>Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo</b>		
GreenOak Real Estate Advisors LP	-	8.718,02
<b>TOTAL</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>8.718,02</u></b>

<b>TOTAL CUENTAS A COBRAR PARTES VINCULADAS</b>	-	<b>8.718,02</b>
	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo</b>		
GreenOak Spain Investment, S.a.r.l.	-	450.000,00
<b>TOTAL</b>	-	<b>450.000,00</b>
	<b>31-12-19</b>	<b>31-12-18</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo</b>		
GreenOak Spain Investment, S.a.r.l.	-	20.716,66
<b>TOTAL</b>	-	<b>20.716,66</b>
<b>TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS</b>	-	<b>470.716,66</b>

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registraba en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" el préstamo concedido por su Accionista mayoritario, GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., el 15 de noviembre de 2017 por importe de 100.000,00 euros, ampliado en 350.000 euros con fecha 14 de noviembre de 2018.

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

Al 31 de diciembre de 2019 tanto el principal de dicho préstamo como los intereses generados por el mismo han sido repagados por la Sociedad a su Accionista mayoritario, GreenOak Spain Investments, S.à.r.l.,

b) Transacciones con partes vinculadas

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
GreenOak Spain Investment, S.à.r.l.	3.450,00	20.716,66
	<b>3.450,00</b>	<b>20.716,66</b>

## 15. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibe una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración (2018: 6.000 euros).

Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por

participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

Con fecha 6 de agosto de 2019 se acordó la dimisión del consejero Kevin Robinson, acordando la Junta General de Accionistas que el Consejo de Administración pase a estar formado por tres miembros sin que sea necesaria modificación estatutaria alguna.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

	<b>Nº Hombres</b>	<b>Nº Mujeres</b>
Presidente	1	-
Consejeros	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### **Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

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



## 16. Información sobre el medio ambiente

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

## 17. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (sin considerar el IVA):

	2019	2018
<b>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:</b>		
Servicios de Auditoría	33.500,00	44.806,31
Otros servicios de Verificación	29.000,00	53.000,00
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>62.500,00</b>	<b>97.806,31</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	12.000,00	9.442,58
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>12.000,00</b>	<b>9.442,58</b>

## 18. Hechos posteriores

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluida las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros España. La compañía está en proceso de evaluación del impacto que esta situación pueda tener en la misma.

El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a la situación patrimonial de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2019 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.



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

Descripción	Ejercicios 2019 y 2018												
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A												
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Distribución de prima de emisión por importe de 8.340.000,00 euros												
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2019 por importe de 14.565.000,00 euros.												
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Dividendos procedentes de reservas voluntarias por importe de 8.745.179,31 euros.												
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	20 de febrero de 2019												
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial													
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<table border="0"> <tr> <td>Inversiones Anau, S.L.</td> <td style="text-align: right;"><b>12/05/2015</b></td> </tr> <tr> <td>Inversiones Caraga, S.L.</td> <td style="text-align: right;">12/05/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Pukaki, S.L.</td> <td style="text-align: right;">12/05/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Harwood, S.L.</td> <td style="text-align: right;">17/06/2015</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Malvinas, S.L.</td> <td style="text-align: right;">01/07/2015</td> </tr> </table>	Inversiones Anau, S.L.	<b>12/05/2015</b>	Inversiones Caraga, S.L.	12/05/2015	Inversiones Pukaki, S.L.	12/05/2015	Inversiones Harwood, S.L.	17/06/2015	Inversiones Malvinas, S.L.	01/07/2015		
Inversiones Anau, S.L.	<b>12/05/2015</b>												
Inversiones Caraga, S.L.	12/05/2015												
Inversiones Pukaki, S.L.	12/05/2015												
Inversiones Harwood, S.L.	17/06/2015												
Inversiones Malvinas, S.L.	01/07/2015												
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>En participaciones en empresas del Grupo:</p> <table border="0"> <tr> <td>Inversiones Anau, S.L.</td> <td style="text-align: right;">594,195.36</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Caraga, S.L.</td> <td style="text-align: right;">8,045,903.00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Pukaki, S.L.</td> <td style="text-align: right;">310,710.73</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Harwood, S.L.</td> <td style="text-align: right;">5,106,893.81</td> </tr> <tr> <td>Inversiones Malvinas, S.L.</td> <td style="text-align: right;">375,241.40</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>14,432,944.30</b></td> </tr> </table>	Inversiones Anau, S.L.	594,195.36	Inversiones Caraga, S.L.	8,045,903.00	Inversiones Pukaki, S.L.	310,710.73	Inversiones Harwood, S.L.	5,106,893.81	Inversiones Malvinas, S.L.	375,241.40	<b>Total</b>	<b>14,432,944.30</b>
Inversiones Anau, S.L.	594,195.36												
Inversiones Caraga, S.L.	8,045,903.00												
Inversiones Pukaki, S.L.	310,710.73												
Inversiones Harwood, S.L.	5,106,893.81												
Inversiones Malvinas, S.L.	375,241.40												
<b>Total</b>	<b>14,432,944.30</b>												
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A												

## GORE SPAIN HOLDINGS SOCIMI I, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

#### Evolución de los negocios

El Grupo al que pertenece la Sociedad opera en el entorno económico real estate, inmobiliario, tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, aquellas cuyas rentas representen, en conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

- I. Generación de valor añadido, así como inversiones oportunistas en inversiones inmobiliarias en España y
- II. Gestionar y hacer seguimiento de las inversiones y tomar parte en aquellas actividades puntuales que sean necesarias o aconsejables.

#### Gestión de pago de proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2018 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

	<u>2019</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	13.92
Ratio de operaciones pagadas	28.01
Ratio de operaciones pendientes de pago	13.55
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	263.319,26
Total pagos pendientes	57.764,91

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

#### Estructura de la propiedad de la Sociedad

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 98,61% es GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

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

## **Situación de la Sociedad**

### **- Cuenta de Resultados**

La Sociedad ha registrado un resultado de explotación de 15.107 miles de euros de beneficios. El beneficio final obtenido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 15.103 miles de euros.

### **- Balance**

Las actividades de la Sociedad y la adquisición de participaciones en empresas cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario están financiadas principalmente por fondos propios (15 millones de euros al 31 de diciembre de 2019).

### **Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.**

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

### **Adquisición de acciones propias.**

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2019, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

### **Uso de instrumentos financieros.**

La gestión del riesgo financiero se ha descrito en la Nota 5 de la Memoria.

### **Estructura de la administración de la sociedad**

Durante el ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 28 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### **Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo**

Todas las transacciones intragrupo están descritas y definidas en la Nota 14 de la memoria.

#### **Acontecimientos posteriores al cierre.**

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluida las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros España. La compañía está en proceso de evaluación del impacto que esta situación pueda tener en la misma.

El 4 de marzo de 2020 la Agencia Tributaria notificó a la Sociedad la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades del año 2017 y las Retenciones y pagos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes de los cuatro trimestres de 2017. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a la situación patrimonial de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2019 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

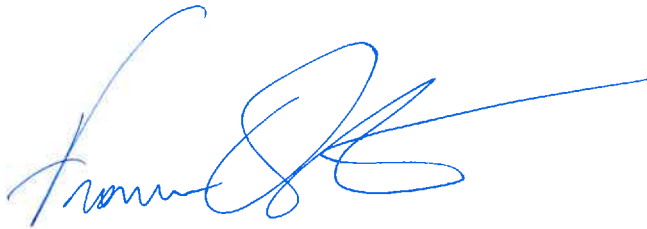
Los miembros del Consejo de Administración de Gore Spain Holdings SOCIMI I, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria así como el Informe de Gestión en su reunión del día 30 de marzo de 2020.



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



Lori A Biancamano  
Consejera



Francesco Ostuni  
Consejero

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

---

**1. INTRODUCCIÓN**

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

- a) el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil; y
- b) los apartados B.7 y B.8 del párrafo quinto de la Circular del MAB 16/2016 sobre el asesor registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

**2.1 El consejo de administración**

El consejo de administración de la Sociedad está formado por las siguientes personas:

- 2.1.1 Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física D. Juan Rosales Rodríguez) (Presidente);
- 2.1.2 D. Francesco Ostuni (vocal); y
- 2.1.3 Dña. Lori A. Biancamano (vocal).

Desempeña la función de secretario no-consejero del consejo de administración Dña. Isabel Gómez Díez.

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

A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión. Asimismo, la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

## 2.2 Los contratos de "*property management*" y "*asset management*"

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

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

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

- 2.2.1 Servicios generales de gestión de la propiedad (incluida la subcontratación de dichos servicios), tales como conservación, gestión del mantenimiento, limpieza, seguridad, vigilancia y cumplimiento de los reglamentos internos de las instalaciones comunes.
- 2.2.2 Servicios de gestión comercial como la promoción de las relaciones entre los inquilinos de carácter comercial y el activo, seguimiento y renovación de las nuevas tendencias del mercado y gestión de la página web y de los medios de comunicación.
- 2.2.3 Servicios de gestión de marketing como la preparación del plan de marketing, *briefing*, análisis de los objetivos, estrategias y tácticas, y actualizar y mantener el sitio web.
- 2.2.4 Preparar la documentación como el informe de gestión y el plan de marketing.
- 2.2.5 Servicios de gestión de alquileres que consisten, entre otros, en la gestión de los contratos de arrendamiento, en la realización de un estudio inicial, en

la revisión y valoración de contratos de arrendamiento vigentes, en la facturación de rentas, gestión de cobros, control y análisis de las cifras de ventas, en los acuerdos sobre la facturación de rentas de los contratos de arrendamiento, en el control de las actividades establecidas en los contratos de arrendamiento y en el control de los plazos para notificar el vencimiento del contrato.

- 2.2.6 Asesoramiento legal en los potenciales procedimientos litigiosos, en colaboración con las firmas legales elegidas por el cliente.
- 2.2.7 Servicio de contabilidad que incluye, entre otros, asientos diarios, informes de contabilidad y preparación y tramitación de impuestos ante la Agencia Tributaria.
- 2.2.8 Recomercialización y renovación de contratos de servicios.

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

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



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

### 2.3 **Los Property Managers y Asset Managers**

Los mencionados Property Managers y Asset Managers son independientes y prestigiosos gestores inmobiliarios en España, con medios adecuados y estructuras bien definidas para prestar los servicios de gestión inmobiliaria que proporcionan actualmente al Grupo.

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

Como el Grupo no cuenta con empleados, éste firmó un contrato de prestación de servicios (el "**Contrato**") con Citco Corporate Management, S.L. ("**Citco**") según el cual Citco presta servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, entre otros, los siguientes servicios:

- 3.1.1 Servicios jurídicos corporativos, tales como servicios relacionados con juntas generales de accionistas, reuniones del consejo de administración o llevanza de libros societarios.
- 3.1.2 Servicios de cumplimiento tributario, tales como recopilación de información necesaria para facilitar la preparación de las declaraciones de impuestos, asistir en la preparación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como en la devolución o en el pago de impuestos, según corresponda.
- 3.1.3 Servicios administrativos, como gestión de cuentas bancarias y pagos desde cuentas bancarias.

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de la Sociedad en todo momento. En consecuencia, Citco mantiene los registros contables ordinarios del Grupo y es responsable de elaborar sus cuentas anuales, presupuestos y otra información financiera, que presenta para la revisión del equipo europeo de BentallGreenOak Real Estate ("**BGO**"). Dicho equipo es responsable de la supervisión del Grupo, que es propiedad casi en su integridad de entidades y fondos gestionados y/o asesorados por BGO. Tras la revisión y comentarios de BGO, la información financiera anterior se presenta para la aprobación del consejo de administración de la Sociedad y el Grupo.

Adicionalmente, Citco está en contacto con los auditores y asesores financieros del Grupo, para asegurar que la información contable y financiera refleje con exactitud sus activos en todo momento.

Citco informa trimestralmente al consejo de administración de la Sociedad y el Grupo, detallando los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance de situación al cierre del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Citco es una entidad de prestación de servicios de primer nivel. Tiene aproximadamente 7.000 empleados en todo el mundo, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de un billón de dólares. Citco cuenta con medios

adecuados en España y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan al Grupo.

#### 4. **SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

- Los Property Managers, se encargan de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y BGO y, después, por el consejo de administración, que decide qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración dará instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- Los Property Managers y los Asset Managers estarán en contacto permanente con el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información, ya que los Property Managers, los Asset Managers y el asesor registrado reciben instrucciones del consejo de administración.

La información que vaya a ser incluida en los documentos (con inversores o terceros) o comunicados de prensa será revisada por el consejo de administración, comprobando que el contenido esté alineado con la información pública.

El consejo de administración velará por que la información publicada en las presentaciones sea coherente con la información publicada en el Mercado. Además, el asesor registrado debe ser consultado con respecto a cualquier información que constituya un hecho relevante.

Dado que el Grupo no tiene empleados, las notificaciones realizadas por los representantes de la Sociedad son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través del presidente del consejo, que es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna, que no se haya revelado previamente al Mercado.

Como se ha explicado anteriormente, el consejo de administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad y el Grupo en todo momento a través de los reportings trimestrales de Citco, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el consejo de administración.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la

información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información financiera a publicar en el Mercado, que es revisada por BGO y posteriormente por el consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la función del presidente del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento jurídico de Clifford Chance, S.L.P.U. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

## 5. **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los agentes que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos como los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones de responsabilidad y cobertura insuficiente de los seguros, concentración significativa de clientes y en un tipo de activo, operación de los activos por parte de terceros, riesgos asociados a la valoración de la Sociedad.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, grado de liquidez de las inversiones inmobiliarias, competencia, incumplimiento de los contratos de arrendamiento y reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: impacto potencial del Covid-19 en las operaciones y resultados financieros.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, free float limitado y evolución de la cotización.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial, pérdida del régimen fiscal especial SOCIMI y potencial revisión por parte de las autoridades fiscales.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los inmuebles propiedad del Grupo y falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre 1 y 6 años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y dos años. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la

valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado y registrado contablemente trimestralmente. La financiación externa obtenida por la Sociedad exige el cumplimiento de covenants financieros que se reportan a la entidad financiera periódicamente. El cálculo y cumplimiento de dichos covenants financieros se realiza trimestralmente independientemente de la periodicidad con la que se envían dichos cálculos a la entidad financiera.

- Pagos y tratamiento de gastos.

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

- Impagos y gestión de la morosidad.

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización, que pueden ser resumidos en lo siguiente: empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito, así como la realización de seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

- Fraude

El fraude es entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido cabe destacar que la Sociedad se somete a auditorías de cuentas individuales y consolidadas.

## 6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

El Grupo cuenta con el asesoramiento de los siguientes expertos independientes:

- Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado, que lleva a cabo la labor de información, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de nueva normativa que pueda resultar de aplicación, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).
- Clifford Chance, S.L.P.U., como asesor legal de la Sociedad en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., como auditor de cuentas del Grupo, que audita las cuentas individuales de las sociedades del Grupo, junto con las cuentas consolidadas.

## 7. CONCLUSIÓN.

En vista de lo anterior, el consejo de administración confirma que la Sociedad tiene:

- una estructura organizativa que le permite cumplir con los requisitos de información establecidos por el Mercado, y
- un adecuado sistema de supervisión interno con respecto a la información financiera.

Adicionalmente, el consejo de administración confirma que la Sociedad cuenta con procedimientos adecuados para asegurar que:

- la información relevante publicada en la página web de la Sociedad es consistente con la información notificada al Mercado,
- la información divulgada en las presentaciones es consistente con la información notificada al Mercado,
- las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad son consistentes con la información notificada al Mercado.

Por último, el consejo de administración confirma que dispone de los medios necesarios para que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.

La actualización de este informe se aprueba por unanimidad por el consejo de administración en el día de hoy, 30 de abril de 2020, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad de conformidad con la legislación vigente.

---

D. Francesco Ostuni



---

Dña. Lori A Biancamano

---

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

P.p.: D. Juan Rosales Rodríguez