

Madrid, 30 de abril de 2020

Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), 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.
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

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

Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.
Doña Isabel Gómez Díez
Secretario no consejero

Go Madrid Benz Socimi, 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 Go Madrid Benz Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Go Madrid Benz Socimi, 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 data-bbox="292 472 708 533">Operación de venta de inversiones inmobiliarias</p> <p data-bbox="292 562 847 712">Tal y como se explica en la Nota 6 de la memoria consolidada adjunta, el 21 de noviembre de 2019 el Grupo procedió a vender las inversiones inmobiliarias detalladas en la Nota 5.</p> <p data-bbox="292 741 847 1106">La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 recoge un importe que asciende a 69.862 miles de euros dentro del epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Este importe incorpora 69.383 miles de euros relativos al resultado de la enajenación de las inversiones inmobiliarias anteriormente comentadas y 479 miles de euros relativos a los resultados aportados por la actividad interrumpida durante el ejercicio 2019.</p> <p data-bbox="292 1135 804 1227">Nos centramos en esta área debido a la relevancia de los resultados generados por esta operación.</p>	<p data-bbox="879 562 1382 629">Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:</p> <ul data-bbox="879 658 1474 1397" style="list-style-type: none"><li data-bbox="879 658 1366 748">• Hemos analizado el acuerdo de compraventa y hemos evaluado el cumplimiento del mismo.<li data-bbox="879 777 1466 994">• 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 la participada.<li data-bbox="879 1023 1474 1240">• Hemos contrastado la exactitud aritmética del resultado de la enajenación de la inversión inmobiliaria que surge como diferencia entre la contraprestación satisfecha menos el valor neto contable de los activos relacionados con las inversiones inmobiliarias.<li data-bbox="879 1270 1406 1397">• Hemos comprobado que las cuentas anuales consolidadas recogen la información requerida por las normas contables aplicables a esta operación. <p data-bbox="879 1426 1458 1606">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.</p>

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 01/20/06570 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
GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes
NIF: A87523890

ACTIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-	129.985.838,90
I. Inmovilizado intangible.	3.2	-	1,00
1. Patentes, licencias, marcas y similares.		-	1,00
II. Inversiones inmobiliarias.	5	-	127.845.884,50
1. Terrenos y construcciones.		-	116.057.233,80
2. Instalaciones técnicas.		-	11.365.023,73
3. Construcciones en curso y anticipos.		-	423.626,97
III. Inversiones financieras a largo plazo.	7.8	-	2.139.953,40
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		-	2.139.953,40
B) ACTIVO CORRIENTE		15.272.359,57	4.593.929,83
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	6	1.075.603,48	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		312.339,22	1.040.297,84
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7.8	5.300,66	710.093,55
2. Deudores varios.	7.8	-	330.204,29
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	8,12	307.038,56	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		-	1.830,78
1. Otras inversiones a corto plazo.	7,8,15	-	1.830,78
IV Inversiones financieras a corto plazo.		-	923.475,31
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7.8	-	923.475,31
V. Periodificaciones.		-	27.275,46
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	13.884.416,87	2.601.050,44
1. Tesorería.		13.884.416,87	2.601.050,44
TOTAL ACTIVO (A + B)		15.272.359,57	134.579.768,73

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes
NIF: A87523890

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
A) PATRIMONIO NETO		5.045.059,39	39.185.213,05
A-1) Fondos propios.	10	5.045.059,39	39.185.213,05
I. Capital.		5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado.		5.000.000,00	5.000.000,00
II. Prima de emisión.		-	34.014.958,00
III. Reservas.		(9.804,51)	(9.804,51)
1. Otras reservas.		(9.804,51)	(9.804,51)
IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.		812.643,00	227.174,26
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		(677.583,44)	(87.928,77)
VI. Otras aportaciones de socios.		33.864,00	45.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		69.658.638,80	(4.185,93)
VIII. (Dividendo a cuenta).		(69.772.698,46)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		150.000,00	93.879.807,68
I. Deudas a largo plazo.	7.11	-	93.879.807,68
1. Deudas con entidades de crédito.		-	92.979.574,17
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		-	900.233,51
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	15	150.000,00	-
C) PASIVO CORRIENTE		10.077.300,18	1.514.748,00
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	6	2.499.579,41	-
II. Deudas a corto plazo.	7.11	-	78.045,39
1. Deudas con entidades de crédito.		-	17.416,67
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		-	60.628,72
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	15	4.117,81	-
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		7.573.602,96	1.436.702,61
1. Acreedores varios.	7.11	379.923,65	1.332.547,76
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.12	7.193.679,31	104.154,85
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		15.272.359,57	134.579.768,73

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes
NIF: A87523890

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31-12-19	31-12-18(*)
1. Otros gastos de explotación.	14	(198.940,85)	(589.607,30)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(198.940,85)	(589.607,30)
1. Gastos financieros.	15	(4.117,81)	-
2. Diferencias de cambio.		(216,43)	(47,37)
B) RESULTADO FINANCIERO		(4.334,24)	(47,37)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(203.275,09)	(589.654,67)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(203.275,09)	(589.654,67)
3. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	6	69.861.913,89	585.468,74
E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		69.861.913,89	585.468,74
F) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		69.658.638,80	(4.185,93)
Resultado atribuido a la sociedad dominante		69.658.638,80	(4.185,93)

(*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a los estados financieros consolidados presentados al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta del activo inmobiliario descrito en las Notas 5 y 6 de esta memoria consolidada.

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes
NIF: A87523890

	31-12-19	31-12-18
A) Resultado consolidado del ejercicio	69.658.638,80	(4.185,93)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		
I. Por valoración de activos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones donaciones y legados		
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
VI. Diferencias de conversión		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
VI Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones donaciones y legados		
IX. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)	69.658.638,80	(4.185,93)

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2019	5.000.000,00	34.014.958,00	(9.804,51)	227.174,26	(87.928,77)	45.000,00	(4.185,93)	-	39.185.213,05
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	69.658.638,80	-	69.658.638,80
Operaciones con socios o propietarios	-	(34.014.958,00)	-	-	-	(11.136,00)	-	(69.772.698,46)	(103.798.792,46)
- Otras operaciones con Socios (Nota 10)	-	-	-	585.468,74	(589.654,67)	-	4.185,93	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DICIEMBRE DE 2019	5.000.000,00	-	(9.804,51)	812.643,00	(677.583,44)	33.864,00	69.658.638,80	(69.772.698,46)	5.045.059,39

31 DICIEMBRE 2018

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018	541.292,00	47.647.913,00	(6.311,60)	(132.890,23)	(33.334,56)	45.000,00	305.470,28	-	48.367.138,89
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(4.185,93)	-	(4.185,93)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital (Nota 10)	4.458.708,00	(4.458.708,00)	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con Socios (Nota 10)	-	(9.174.247,00)	-	-	-	-	-	-	(9.174.247,00)
Distribución del resultado	-	-	-	360.064,49	(54.594,21)	-	(305.470,28)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.492,91)	-	-	-	-	-	(3.492,91)
SALDO AL 31 DICIEMBRE DE 2018	5.000.000,00	34.014.958,00	(9.804,51)	227.174,26	(87.928,77)	45.000,00	(4.185,93)	-	39.185.213,05

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(Expresado en Euros)

	31/12/2019	31/12/2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	69.658.638,80	(4.185,93)
Ajustes del resultado	(62.384.965,29)	6.499.106,64
Amortización del inmovilizado (+)	931.552,93	2.222.119,90
Periodificaciones (-)	658.837,65	131.282,31
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	(69.382.577,20)	-
Gastos financieros (+)	5.401.483,74	4.065.897,74
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	5.737,59	79.806,69
Cambios en el capital corriente	5.841.930,55	(508.086,49)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(318.538,62)	(400.564,24)
Otros activos corrientes (+/-)	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7.135.913,68	(80.082,82)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	(975.444,51)	(27.439,43)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.915.250,84)	(7.369.086,56)
Pagos de intereses (-)	(4.915.250,84)	(7.369.086,56)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	8.200.353,22	(1.382.252,34)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones (-)	(408.437,91)	(866.614,53)
Inversiones inmobiliarias	(408.437,91)	(781.614,53)
Instrumentos financieros derivados	-	(85.000,00)
Cobros por desinversiones (+)	200.619.349,51	-
Inversiones inmobiliarias	200.619.349,51	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	200.210.911,60	(866.614,53)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(34.026.094,00)	(9.174.247,00)
Devolución de instrumentos de patrimonio	(34.026.094,00)	(9.174.247,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(93.329.105,93)	11.223.675,00
Emisión		
Deudas con entidades de crédito (+)	-	95.000.000,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	150.000,00	-

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Devolucion		
Deudas con entidades de crédito (-)	(93.479.105,93)	(58.350.000,00)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-	(25.426.325,00)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(69.772.698,46)	
Dividendos	(69.772.698,46)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	<u>(197.127.898,39)</u>	<u>2.049.428,00</u>
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>11.283.366,43</u>	<u>(199.438,87)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.601.050,44	2.800.489,31
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	13.884.416,87	2.601.050,44

Las notas 1 a 19 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, 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 21 de septiembre de 2018. Durante el mes de julio de 2018, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, Go Benz, S.à.r.l. dio entrada a 31 nuevos accionistas en la Sociedad Dominante que al 31 de diciembre de 2019 participan en conjunto de un 3,54% del capital de la Sociedad Dominante, perdiendo así su carácter de unipersonalidad.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es de 0,48 euros por acción (12 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.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas anuales individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con su sociedad dependiente forman el grupo Go Madrid Benz Socimi, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo).

Régimen de Socimi

Con fecha 26 de septiembre de 2016, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad Dominante en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

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

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 Go Madrid Benz Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

El incumplimiento de tales condiciones supondrá que la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

Go Madrid Benz Socimi, S.A. como Sociedad Dominante y su sociedad dependiente 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 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

El Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante con un 96,46% es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas domiciliadas en Luxemburgo.

La Sociedad Dominante 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 de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Los negocios de la Sociedad dominante y su sociedad dependiente 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.

Go Madrid Benz Socimi, 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.

La única sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad dependiente), es una sociedad española con N.I.F. B87481453, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 2 de febrero de 2016, número 313 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.411, folio 1, sección 8, hoja M-618974, inscripción 1.

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

El objeto social de la sociedad dependiente, 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 21 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

La Sociedad dependiente tiene el mismo ejercicio económico de la Sociedad Dominante.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle de la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación es el siguiente:

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	2 de febrero de 2016	100%	Integración global

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Go Madrid Benz Socimi, S.A. y de la sociedad dependiente de ella e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

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

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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

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

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

- 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 periodo 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

- 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 esta memoria consolidada referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. Empresa en funcionamiento

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

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad 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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que las sociedades del Grupo no tributaban por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado 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

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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 3.6). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

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

Adquisición por etapas

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

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan 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 referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

- b) Homogeneización valorativa.

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 la sociedad dependiente lo es al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

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

Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;

- Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo;
- La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

Pérdida de control

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

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

3.2. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Con fecha 16 de junio de 2016, y con motivo de la compraventa de la inversión inmobiliaria descrita en la



GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Nota 5 de esta memoria consolidada, el Grupo adquirió los derechos de propiedad intelectual en relación al nombre del Parque Empresarial adquirido por importe de 1 euro. El mismo ha sido transmitido y por tanto dado de baja del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019.

3.3. 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 y no están ocupadas por el Grupo.

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:

	Años vida útil (años)
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	3 - 20

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

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

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

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 en el Plan General de Contabilidad vigente.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

3.4. Deterioro de valor de las 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.

3.5. 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

3.6. 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.

3.6.1. 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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. Siguiendo la normativa en vigor, el 100% de estas fianzas se depositan en el organismo autónomo correspondiente (IVIMA), de esta forma esta forma se clasifica en el pasivo a largo y corto plazo del balance consolidado las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo y corto plazo las fianzas depositadas en el IVIMA. El valor por lo que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

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

Valoración inicial

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

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

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" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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.

3.6.2. 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 incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo 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.

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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

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

Actividades interrumpidas

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

3.8. 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 la sociedad dependiente) 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.

3.9. 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen Socimi

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Denominación	Solicitud Régimen	Fecha efectiva
Go Madrid Benz Socimi, S.A.	26 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
Go Propco Benz, S.L.U.	27 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del 1 de enero de 2016 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.11. 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. Dichos ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deduciendo descuentos e impuestos.

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.12. Provisiones y contingencias

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

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

3.13. 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.

3.14. 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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

3.15. 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 los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

Fusión y escisión

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

3.16. 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 21 de septiembre de 2018.

3.17. 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.

3.18. 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 18).

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 nulo a 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.

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

- ✓ 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 coronavirus.

Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2019 ya que el grupo ha vendido sus activos inmobiliarios durante el ejercicio 2019.

4.6. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden el Parque Empresarial "Las Mercedes", integrado por nueve edificios, un aparcamiento subterráneo y determinados elementos adicionales, que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupado por el Grupo. El inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa que fue elevado a público el 16 de junio de 2016. Dicho inmueble se encuentra arrendado a varios arrendatarios. El inmueble se encuentra situado en Avenida de Aragón 330, 28022, Madrid.

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
Saldo a 01-01-2019	54.522.141,29	61.535.092,51	11.365.023,73	423.626,97	127.845.884,50
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	13.144.926,26	423.626,97	133.287.351,88
Amortización acumulada	-	(3.661.564,85)	(1.779.902,53)	-	(5.441.467,38)
Valor neto contable 01-01-2019	54.522.141,29	61.535.092,51	11.365.023,73	423.626,97	127.845.884,50
Altas	-	187.594,75	-	408.437,91	596.032,66
Trasposos	-	-	735.348,20	(735.348,20)	-
Dotación para amortización	-	(595.152,09)	(336.400,84)	-	(931.552,93)
Trasposos a mantenido para la venta (Nota 6)	(54.522.141,29)	(61.127.535,17)	(11.763.971,09)	(96.716,68)	(127.510.364,23)
Saldo a 31-12-2019	-	-	-	-	-

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
Saldo a 31-12-2017	54.522.141,29	62.973.705,18	11.691.069,74	99.473,66	129.286.389,87
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	12.687.465,04	99.473,66	132.505.737,35
Amortización acumulada	-	(2.222.952,18)	(996.395,30)	-	(3.219.347,48)
Valor neto contable 31-12-2017	54.522.141,29	62.973.705,18	11.691.069,74	99.473,66	129.286.389,87
Altas	-	-	357.987,56	423.626,97	781.614,53
Trasposos	-	-	99.473,66	(99.473,66)	-
Dotación para amortización	-	(1.438.612,67)	(783.507,23)	-	(2.222.119,90)
Saldo a 31-12-2018	54.522.141,29	61.535.092,51	11.365.023,73	423.626,97	127.845.884,50
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	13.144.926,26	423.626,97	133.287.351,88
Amortización acumulada	-	(3.661.564,85)	(1.779.902,53)	-	(5.441.467,38)
Valor neto contable 31-12-2018	54.522.141,29	61.535.092,51	11.365.023,73	423.626,97	127.845.884,50

El Grupo procedió a traspasar la inversión inmobiliaria descrita anteriormente al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 6) en el mes de junio de 2019 dado que la Sociedad participada llegó a un acuerdo con un tercero para la enajenación de la misma.

Con fecha de 21 de noviembre de 2019, la Sociedad participada Go Propco Benz, S.L.U. firmó la venta del inmueble hasta ese momento de su propiedad sito en Madrid, en la Avenida de Aragón 330, conocido como Parque Empresarial "Las Mercedes" y de los Derechos de Propiedad Intelectual, mediante contrato de compraventa que fue elevado a público. El precio de venta se fijó en 200.619.348,30 euros. A 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha dado de baja el valor del inmueble con cuántos derechos le son inherentes o accesorios, que se encontraban registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 6).

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

Los activos y pasivos correspondientes a la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5 de estas cuentas anuales consolidadas fueron clasificados como activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta siguiendo el acuerdo alcanzado por parte del Grupo con un tercero en el mes de junio de 2019 para la enajenación de esta inversión inmobiliaria, la cual se completó antes el 21 de noviembre de 2019.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

El desglose de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	<u>31/12/2019</u>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	
Acreedores (Nota 11)	(2.499.579,41)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	
Deudores varios	1.075.603,56
Total neto	(1.423.975,85)

El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 60.000.000,00 euros el 16 de junio de 2016 a partes iguales con el Banco Santander (Banco Agente) y el Banco Sabadell. Con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo procedió a la resolución anticipada del contrato de préstamo descrito anteriormente mediante la amortización total del mismo. El importe total abonado por el Grupo ascendió a 58.350.000,00 euros de principal más un importe de 348.479,16 euros de intereses devengados. Asimismo, el grupo procedió a la amortización total los gastos de formalización de deudas capitalizados por importe de 1.043.956,99 euros.

Con fecha 28 de febrero de 2018 el Grupo firmó un nuevo contrato de préstamo hipotecario por importe de 95.000.000,00 euros con la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG.

El préstamo incluía las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ratios financieros:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 65%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio de PICR (*Projected Interest Cover Ratio*) que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 200%.

Adicionalmente, el contrato de préstamo incluía un ratio no financiero denominado Ratio WALB (Lease Expiry Test) que deberá ser, en todo momento, superior o igual a 3 años.

Con fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad participada Go Propco Benz, S.L.U. procedió a la amortización total del principal de este préstamo y los intereses devengados por el mismo hasta la fecha.

Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.886.805,56 euros (2.327.006,51 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene intereses devengados y pendientes de pago (17.416,67 euros al 31 de diciembre de 2018). Así mismo los gastos financieros por la cancelación anticipada del préstamo han ascendido a 1.471.384,54 euros y los gastos financieros del costo amortizado han ascendido a 2.020.425,83 euros.

Adicionalmente, con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo contrató un contrato de cobertura de riesgo de tipo de interés con Deutsche Pfandbriefbank AG el cual fue cancelado junto con la amortización de la financiación.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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
Resultado de las operaciones interrumpidas:		
Ingresos		
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	8.071.615,13	8.639.007,81
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	3.835.359,03	3.869.769,78
Gastos		
- <i>Amortización del inmovilizado</i>	(931.552,93)	(2.222.119,90)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(5.092.981,02)	(5.555.484,52)
- <i>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</i>	69.382.577,20	-
- <i>Gastos financieros</i>	(5.397.365,93)	(4.065.897,74)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(5.737,59)	(79.806,69)
Resultado antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	69.861.913,89	585.468,74
Resultado de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	69.861.913,89	585.468,74

El desglose de los ingresos y gastos provenientes de la inversión inmobiliaria es el siguiente (en euros):

	31-12-19	31-12-18
Ingresos por arrendamiento	8.071.615,13	8.639.007,81
Ingresos por refacturación de gastos repercutibles	3.834.159,03	3.869.769,78
Gastos para la explotación de la inversión inmobiliaria	5.092.981,02	5.555.484,52

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 (en euros):

	Euros	
	31-12-19	31-12-18
Estado de flujos de efectivo:		
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	992.886,20	(1.085.449,86)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	200.210.911,60	(10.396.251,53)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(93.494.359,74)	11.223.675,00
Total	107.709.438,06	(258.026,39)



GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros (en euros)

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos/ Otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	-	2.139.953,40
Total	-	2.139.953,40

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/ Otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	5.300,66	1.965.603,93
Total	5.300,66	1.965.603,93

Total activos financieros	5.300,66	4.105.557,33
----------------------------------	-----------------	---------------------

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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 crédito		Debitos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	92.979,574.17	150.000,00	900,233.51	150.000,00	93,879,807.68
Total	-	92,979,574.17	150.000,00	900,233.51	150.000,00	93,879,807.68

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Debitos / Otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	-	17,416,67	384,041,46	1,393,176,48	384,041,46	1,410,593,15
Total	-	17,416,67	384,041,46	1,393,176,48	384,041,46	1,410,593,15

Total pasivos financieros	-	92,996,990,84	534,041,46	2,293,409,99	534,041,46	95,290,400,83
----------------------------------	---	----------------------	-------------------	---------------------	-------------------	----------------------

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos a largo plazo es en 2024 (Nota 15).

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):

	31-12-19	31-12-18
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas	-	711.818,61
Otras inversiones financieras	-	1.422.397,20
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	-	5.737,59
Total	-	2.139.953,40
	31-12-19	31-12-18
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Fianzas	-	94.876,20
Otras inversiones financieras	-	828.599,11
Otros activos financieros con Grupo (Nota 15)	-	1.830,78
Clientes	5.300,66	710.093,55
Deudores varios	-	330.204,29
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	307.038,56	-
Total	312.339,22	1.965.603,93
Total préstamos y partidas a cobrar	312.339,22	4.105.557,33

El Grupo ha procedido a dar de baja al 31 de diciembre de 2019 el importe de las fianzas, de los instrumentos financieros derivados y otras inversiones financieras que tenía anteriormente registrados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" con motivo de la venta de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5 (véase Nota 6).

Ninguna partida incluida en los préstamos y partidas a cobrar ha sufrido deterioro en el presente ejercicio. Además, el Grupo no tiene provisionado en el balance consolidado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 corresponde a tres cuentas corrientes cuyos importes ascienden a 13,884,416.87 euros (2.601.050,44 euros al 31 de diciembre de 2018).

	Euros	Euros
	2019	2018
Cuentas corrientes	13.884.416,87	2.601.050,44
Total	13.884.416,87	2.601.050,44

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene restricciones al uso de este importe.

10. 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 compone de 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 31 de mayo de 2018, el Accionista Go Benz, S.à.r.l. decidió ampliar el capital de la Sociedad Dominante en la cantidad de 4.458.708,00 euros mediante la creación de 4.458.708 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones se suscribieron y desembolsaron íntegramente con cargo a la cuenta de reservas por prima de emisión de acciones. Dicha ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de junio de 2018.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su Accionista Go Benz, S.à.r.l. por importe de 9.174.247,00 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad procedió a realizar una devolución total de prima de emisión a sus accionistas por importe de 34.014.958,00 euros.

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Capital escriturado	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emisión	-	34.014.958,00
	<u>5.000.000,00</u>	<u>39.014.958,00</u>

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 21 de septiembre de 2018.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es de 0,48 euros por acción, al 31 de diciembre de 2018 era de 12 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 20 de julio de 2018 en 12,00 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad Dominante.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Durante el mes de julio de 2018, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, Go Benz, S.a.r.l. dio entrada a 31 nuevos accionistas en la Sociedad Dominante que al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 participan en conjunto de un 3,54 % del capital de la Sociedad Dominante.

El principal accionista de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación del 96,46% es Go Benz, S.a.r.l., 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):

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reservas voluntarias	(9.804,51)	(9.804,51)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(677.583,44)	(87.928,77)
Total reservas de la Sociedad dominante	(687.387,95)	(97.733,28)
Reservas en Sociedades Consolidadas	812.643,00	227.174,26
TOTAL	125.255,05	129.440,98

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no se encuentra constituida.

Otras aportaciones de socios

Con fecha 16 de noviembre de 2017 el Accionista Go Benz S.à.r.l. de la Sociedad Dominante realizó una aportación de socios por importe de 45.000,00 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad realizó una devolución de aportaciones el Accionista Go Benz S.à.r.l. por importe de 11.136,00 euros.

Dividendo a cuenta

Con fecha 4 de diciembre de 2019 la Sociedad procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 69.772.698,46 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos a 4 de diciembre de 2019, deducida

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital del Real Decreto 1/2010 de 2 de julio. El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Beneficios distribuibles al 4 de diciembre de 2019:	71.162.230,31
Menos, dotación requerida a reserva legal	1.000.000,00
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2019	70.162.230,31
Saldos de tesorería al 4 de diciembre de 2019	109.932.446,19
Dividendos a cuenta distribuidos	69.772.698,46
Menos prima de emisión a devolver	34.026.094,00
Menos aportaciones de socios a devolver	11.136,00
Menos otras reservas a devolver	-
Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2019	6.122.517,73

Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante registra beneficios por importe de 70.183.230,21 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad Dominante, es destinar a la dotación de reserva legal un importe de 1.000.000 euros y destinar al reparto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 un importe de 69.183.230,21 euros. Si bien, el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 repartido el 4 de diciembre ascendió a 69.777.698,46 euros, superior al permitido según la normativa, esta situación será solventada en el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante registraba pérdidas por importe de 301.603,08 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad Dominante, aprobada por la Junta General 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):

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Go Madrid Benz Socimi, S.A.	70.183.230,21	(70.386.505,30)	(203.275,09)
Go Propco Benz, S.L.U.	69.861.913,89	-	69.861.913,89

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

140.045.144,10 (70.386.505,30) 69.658.638,80

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
Go Madrid Benz Socimi, S.A.	(301.603,08)	(288.051,59)	(589.654,67)
Go Propco Benz, S.L.U.	585.468,74	-	585.468,74
	283.865,66	(288.051,59)	(4.185,93)

11. 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):

	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	-	92.979.574,17
Fianzas	-	900.233,51
Deudas con empresas del grupo (nota 15)	150.000,00	-
Total	150.000,00	93.879.807,68
	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	-	17.416,67
Fianzas	-	60.628,72
Acreedores varios	379.923,65	1.332.547,76
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	7.193.679,31	104.154,85
Deudas con empresas del grupo (Nota 15)	4.117,81	-
Total	7.577.720,77	1.514.748,00
Total débitos y partidas a pagar	7.727.720,77	95.394.555,68

La Sociedad ha procedido a registrar en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 los pasivos relacionados con acreedores relacionados directamente con la venta de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5 (véase Nota 6) en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

Al 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" (véase Nota 15) la Sociedad registra el préstamo concedido por su Accionista, Go Benz S.à.r.l. el 17 de julio de 2019 por importe de 150.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 17 de julio de 2024. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y ha devengado intereses por importe de 4.117,81 euros durante el ejercicio 2019.

Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2019 y 2018 y

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

	31-12-19	31-12-18
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	34.88	42.34
Ratio de operaciones pagadas	37.55	43.55
Ratio de operaciones pendientes de pago	25.96	30.32
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	5.430.602,11	6.687.326,72
Total pagos pendientes	1.624.964,47	677.888,41

12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

12.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	31/12/2019	31/12/2018
Activos		
H.P. deudora por IVA	307.038,56	-
Total activos	307.038,56	-
	31/12/2019	31/12/2018
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	-	103.394,85
H.P. acreedora por retenciones	7.193.679,31	760,00
Total pasivos	7.193.679,31	104.154,85

12.2. Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros		
	31-12-19		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			140.045.144,10
Ajustes de consolidación			(70.386.505,30)
Impuesto sobre sociedades			-
Resultado consolidado antes de impuestos			69.658.638,80
Diferencias permanentes		- (70.389.635,89)	(70.389.635,89)
Diferencias temporales	3.358.905,58	-	3.358.905,58

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Base imponible consolidada

2.627.908,49

	Euros		Neto
	2018		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(4.185,93)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(4.185,93)
Diferencias permanentes	-	(3.492,91)	(3.492,91)
Diferencias temporales	2.059.716,51	-	2.059.716,51
Ajustes de consolidación	-	(288.051,59)	(288.051,59)
Base imponible (resultado fiscal)			1.763.986,08
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Hacienda Pública a pagar			-

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

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

De acuerdo con el Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en ejercicios futuros.

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al 31 de diciembre de 2019 las Sociedades del grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2019. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

Descripción	31 de diciembre de 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"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	69.772.698,46 procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Distribución de prima de emisión por importe de 34,014,958.00 Euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27 de noviembre de 2019
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	16 de junio de 2016
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.	Nota 1.2. de la memoria
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	NA
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

Tal y como se menciona en la nota 6 el Grupo vendió su activo el 21 de noviembre de 2019 y fue adquirido el 16 de junio de 2016, habiendo cumplido así el Grupo con el requisito de permanencia de 3 años.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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. A los efectos de analizar el cumplimiento del test de activo, (al menos el 80% del valor del activo de la Sociedad debe consistir en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento), se debe determinar el valor del activo según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio 2019. Los administradores consideran que se cumple dicho requisito ya que el activo se vendió el 21 de noviembre de 2019.

Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que se cumple el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1. 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):

	31-12-19	31-12-18
Servicios exteriores:		
Servicios de profesionales independientes	197.803,40	588.057,96
Servicios bancarios y similares	425,59	954,71
Otros servicios	711,86	594,63
Total otros gastos de explotación	198.940,85	589.607,30

14.2. Resultado financiero

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminada el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Gastos financieros		
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	4.117,81	-
Diferencias de cambio	216,43	47,37
Total gastos financieros	4.334,24	47,37

15. 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 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se indican a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo		

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Greenoak Real Estate Advisors LP	-	1.830,78
TOTAL	-	1.830,78
	31-12-19	31-12-18
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
Go Benz S.à.r.l.	150.000,00	-
TOTAL	150.000,00	-
	31-12-19	31-12-18
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
Go Benz S.à.r.l.	4.117,81	-
TOTAL	4.117,81	-
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	154.117,81	-
	31-12-19	31-12-18
Gastos financieros:		
Go Benz S.à.r.l.	4.117,81	-
	4.117,81	-

Con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo procedió a la resolución anticipada del contrato de préstamo firmado con el Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante. El importe total abonado ascendió a 25.426.325,00 euros de principal más un importe de 2.699.428,00 euros de intereses devengados y pendientes de pago a dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" la Sociedad registra el préstamo concedido por su Accionista, Go Benz S.à.r.l. el 17 de julio de 2019 por importe de 150.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 17 de julio de 2024. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y ha devengado intereses por importe de 4,117.81 euros durante el ejercicio 2019.

15.1 Retribuciones al Órgano de Administración

Durante el periodo 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 31 de mayo 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 (7.000,00 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 31 de mayo de 2018 los servicios de Administración fueron prestados por Citco Corporate Management (Madrid), S.L. mediante un contrato de prestación de servicios que incluía la Administración

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

de la Sociedad Dominante y por el cual se devengaron unos honorarios totales de 28.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018.

El Grupo no tiene personal.

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

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	2	1
Total	2	1

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante no poseen ninguna participación directa o indirecta, 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 comunicados 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.

16. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

17. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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 (en euros):

	31-12-19	31-12-18
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	35.708,00	34.500,00
Otros servicios de Verificación	14.000,00	14.000,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	49.708,00	48.500,00
Servicios de Asesoramiento Fiscal	38.322,31	16.800,00
Otros Servicios	-	145.510,00
Total Servicios Profesionales	38.322,31	162.310,00

18. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que posee el Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (en euros):

31 de diciembre de 2019:

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Otros gastos de explotación.	-	(198.940,85)	(198.940,85)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	(198.940,85)	(198.940,85)
Gastos financieros	-	(4.117,81)	(4.117,81)
Diferencias de cambio.	-	(216,43)	(216,43)
RESULTADO FINANCIERO	-	(4.334,24)	(4.334,24)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	(203.275,09)	(203.275,09)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.	69.861.913,89	-	69.861.913,89
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	69.861.913,89	-	69.861.913,89
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	69.861.913,89	(203.275,09)	69.658.638,80
Activos del segmento	1.080.904,14	14.191.455,43	15.272.359,57
Pasivos del segmento	2.499.579,41	7.727.720,77	10.227.300,18

Flujos netos de efectivo de las actividades de:



GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Explotación	992.886,20	7.207.467,02	8.200.353,22
Inversión	200.210.911,60	-	200.210.911,60
Financiación	(93.494.359,74)	(103.633.538,65)	(197.127.898,39)

31 de diciembre de 2018:

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Otros gastos de explotación (*)	-	(589.607,30)	(589.607,30)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (*)	-	(589.607,30)	(589.607,30)
Diferencias de cambio (*)	-	(47,37)	(47,37)
RESULTADO FINANCIERO (*)	-	(47,37)	(47,37)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (*)	-	(589.654,67)	(589.654,67)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS (*)	585.468,74	-	585.468,74
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (*)	585.468,74	(589.654,67)	(4.185,93)
Activos del segmento	134.500.691,03	79.077,70	134.579.768,73
Pasivos del segment	95.373.401,03	21.154,65	95.394.555,68
Flujos netos de efectivo de las actividades de:			
Explotación	(797.398,27)	(584.854,07)	(1.382.252,34)
Inversión	(866.614,53)	-	(866.614,53)
Financiación	11.223.675,00	(9.174.247,00)	2.049.428,00

(*) 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 6 de esta memoria consolidada.

19. 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.

Con fecha 25 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en la Sociedad Participada Go Propco Benz, S.L. por importe de 1.982.901,27 euros.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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, inmobiliario tiene como objetivo 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 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 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 2019 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 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	34.88
Ratio de operaciones pagadas	37.55
Ratio de operaciones pendientes de pago	25.96
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	5.430.602,11
Total pagos pendientes	1.624.964,47

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:

El Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante con un 96,56% es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas con domicilio en Luxemburgo.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 21 de septiembre de 2018.

GO MADRID BENZ SOCIMI, 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 199 miles de euros, incurrido en unos gastos financieros de 4 miles de euros y obtenido un resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos de 70 millones de euros. En el ejercicio 2019 el Grupo ha registrado un beneficio después de impuestos de 69,7 millones de euros como consecuencia de la venta de la inversión inmobiliaria.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo registra en su balance consolidado fondos propios por importe de 5 millones de euros y deuda con empresas del grupo de 150 miles 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 de la sociedad

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 31 de mayo 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.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado del 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 cierre del ejercicio 2019.

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

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

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

Acontecimientos posteriores al cierre.

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.

Con fecha 25 de febrero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en la Sociedad Participada Go Propco Benz, S.L. por importe de 1.982.901,27 euros.

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación 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 GO MADRID BENZ SOCIMI, 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 correspondiente al ejercicio 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

Go Madrid Benz Socimi, 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 Go Madrid Benz Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Go Madrid Benz Socimi, 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
<p data-bbox="292 465 815 533">Reconocimiento de ingresos por dividendos durante el ejercicio</p> <p data-bbox="292 555 815 741">Como se explica en la Nota 6 la Sociedad participa en el capital de una sociedad de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, durante el ejercicio dicha sociedad del grupo resolvió distribuir dividendos por un valor neto total de 70.390 miles de euros.</p> <p data-bbox="292 763 815 898">Tal y como se indica en la Nota 4.g de la memoria adjunta, los ingresos por dividendos se reconocen como tales cuando se establece el derecho a recibir el cobro.</p> <p data-bbox="292 920 815 1021">Nos centramos en esta área debido a la relevancia de dichos ingresos por dividendos en los resultados del ejercicio.</p>	<p data-bbox="815 555 1503 741">En primer lugar, hemos analizado el proceso interno de la Dirección para determinar el ingreso por dividendos a ser reconocidos en el ejercicio, y hemos evaluado que la metodología empleada es consistente con lo establecido en el marco normativo aplicable.</p> <p data-bbox="815 763 1503 898">Evaluamos la idoneidad del valor reconocido como ingreso del ejercicio por este concepto, para lo cual hemos realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="815 920 1503 1178" style="list-style-type: none"><li data-bbox="815 920 1503 1021">• Obtuvimos documentación soporte de las decisiones tomadas por los Órganos de Gobierno de la sociedad de grupo.<li data-bbox="815 1043 1503 1178">• Hemos contrastado la existencia de dicho ingreso con documentación soporte de los cobros recibidos por la Sociedad en relación a dividendos percibidos. <p data-bbox="815 1200 1503 1301">Hemos comprobado que las cuentas anuales recogen la información requerida por las normas contables aplicables.</p> <p data-bbox="815 1323 1503 1447">Como resultado de nuestros análisis y pruebas realizadas, consideramos que las conclusiones de la Dirección están adecuadamente soportadas.</p>

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 01/20/06571 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DE
GO MADRID BENZ SOCIMI, 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)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)
NIF: A87523890

ACTIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		-	38.602.698,59
	6	-	38.602.698,59
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		-	38.602.698,59
B) ACTIVO CORRIENTE		13.382.177,17	79.077,70
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.			
		-	1.830,78
1. Otras inversiones en empresas del grupo a corto plazo.	7,14	-	1.830,78
II. Periodificaciones.		-	166,67
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		13.382.177,17	77.080,25
1. Tesorería.	8	13.382.177,17	77.080,25
TOTAL ACTIVO (A + B)		13.382.177,17	38.681.776,29

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

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

NIF: A87523890

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-19	31-12-18
A) PATRIMONIO NETO		5.045.059,39	38.660.621,64
A-1) Fondos propios.		5.045.059,39	38.660.621,64
I. Capital.	9	5.000.000,00	5.000.000,00
1. Capital escriturado.		5.000.000,00	5.000.000,00
II. Prima de emisión.	9	-	34.014.958,00
III. Reservas.		(9.804,51)	(9.804,51)
1. Otras reservas.		(9.804,51)	(9.804,51)
IV. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		(389.531,85)	(87.928,77)
V. Otras aportaciones de Socios.	10	33.864,00	45.000,00
VI. Resultado del ejercicio.	3	70.183.230,21	(301.603,08)
VIII. (Dividendo a cuenta).	10	(69.772.698,46)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		150.000,00	-
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	14	150.000,00	-
C) PASIVO CORRIENTE		8.187.117,78	21.154,65
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	14	947.360,11	0,00
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas.		947.360,11	0,00
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		7.239.757,67	21.154,65
1. Acreedores varios.	7,11	46.153,99	20.394,65
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	7.193.603,68	760,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		13.382.177,17	38.681.776,29

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 ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresada en euros)

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)
NIF: A87523890

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31-12-19	31-12-18
1. Importe neto de la cifra de negocios.	6	70.389.635,89	288.051,59
2. Otros gastos de explotación.	13.a	(198.940,85)	(589.607,30)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		70.190.695,04	(301.555,71)
1. Gastos financieros.	14	(4.117,81)	-
2. Diferencias de cambio.		(216,43)	(47,37)
3. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	6	(3.130,59)	-
B) RESULTADO FINANCIERO		(7.464,83)	(47,37)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		70.183.230,21	(301.603,08)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C)		70.183.230,21	(301.603,08)

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 ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

	31-12-19	31-12-18
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	70.183.230,21	(301.603,08)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		
I. Por valoración de activos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones donaciones y legados		
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
VI. Diferencias de conversión		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
VI. Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones donaciones y legados		
IX. Efecto impositivo		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)	70.183.230,21	(301.603,08)

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 ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A.
NIF: A87523890

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017	541.292,00	47.647.913,00	(6.311,60)	(33.334,56)	45.000,00	(54.594,21)	-	48.139.964,63
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(301.603,08)	-	(301.603,08)
Operaciones con socios o propietarios								
- Ampliación de capital (Nota 9)	4.458.708,00	(4.458.708,00)	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios (Nota 9)	-	(9.174.247,00)	-	-	-	-	-	(9.174.247,00)
Distribución del resultado	-	-	-	(54.594,21)	-	54.594,21	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(3.492,91)	-	-	-	-	(3.492,91)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2018	5.000.000,00	34.014.958,00	(9.804,51)	(87.928,77)	45.000,00	(301.603,08)	-	38.660.621,64
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	70.183.230,21	-	70.183.230,21
Operaciones con socios o propietarios								
- Otras operaciones con socios (Nota 9)	-	(34.014.958,00)	-	-	(11.136,00)	-	(69.772.698,46)	(103.798.792,46)
Distribución del resultado	-	-	-	(301.603,08)	-	301.603,08	-	-
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2019	5.000.000,00	-	(9.804,51)	(389.531,85)	33.864,00	70.183.230,21	(69.772.698,46)	5.045.059,39

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 ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en euros)

Go Madrid Benz Socimi, S.A.

NIF: A87523890

	Euros	Euros
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio antes de impuestos	70.183.230,21	(301.603,08)
Ajustes del resultado:		
- Ingresos por dividendos	(70.389.635,89)	(288.051,59)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3.130,59	
	(70.386.505,30)	(288.051,59)
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	1.997,45	(1.997,45)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.207.467,02	6.798,05
	7.209.464,47	4.800,60
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Cobros de dividendos	71.332.878,19	288.051,59
	71.332.878,19	288.051,59
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	78.339.067,57	(296.802,48)
Cobros por desinversiones:		
- Empresas del grupo y asociadas	38.599.568,00	9.529.637,00
	38.599.568,00	9.529.637,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	38.599.568,00	9.529.637,00
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(34.014.958,00)	(9.174.247,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión:		
- Deudas con empresas del Grupo	154.117,81	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
- Dividendos	(69.772.698,46)	-
	(103.633.538,65)	(9.174.247,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(103.633.538,65)	(9.174.247,00)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	13.305.096,92	58.587,52
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	77.080,25	18.492,73
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13.382.177,17	77.080,25

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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en Euros)

1. Actividad de la Sociedad

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, 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 21 de septiembre de 2018. Durante el mes de julio de 2018, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, Go Benz, S.à.r.l. dio entrada a 31 nuevos accionistas en la Sociedad perdiendo así su carácter de unipersonalidad. Al 31 de diciembre de 2019 participan en conjunto de un 3,54% del capital de la Sociedad. (3,34% a 31 de diciembre de 2018).

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 0,48 euros por acción (12 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.

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 5.045 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (39.185 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), cifra ésta que incluye un beneficio consolidado del ejercicio 2019 de 70.471 miles de euros (perdidas consolidadas por importe de 4 miles de euros en el ejercicio 2018). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de Socimi

Con fecha 26 de septiembre de 2016, 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 Go Madrid Benz Socimi, 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 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.

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

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 96,46% es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas con domicilio en Luxemburgo. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedades es Go Equity GP LLC con domicilio en Delaware (Estados Unidos).

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las presentes 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. 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 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 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

d) Elementos recogidos en varias partidas

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

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

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

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

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

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

- ✓ Impuesto de beneficios

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 26 de septiembre de 2016 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, 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

La propuesta de distribución del beneficio neto del ejercicio 2019 que los Administradores propondrán al socio único para su aprobación, así como la aprobada en el ejercicio 2018, son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado del ejercicio	70.183.230,21	(301.603,08)
<u>Aplicación</u>		
Reserva legal	1.000.000,00	
Distribución de Dividendo a cuenta	69.183.230,21	
Reservas voluntarias		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(301.603,08)
Total	70.183.230,21	(301.603,08)

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registraba beneficios por importe de 70.183.230,21 euros. La propuesta de los Administradores de la Sociedad es destinar a la dotación de reserva legal un importe de 1.000.000 euros y destinar al reparto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 un importe de 69.183.230,21 euros. Si bien, el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 repartido el 4 de diciembre ascendió a 69.777.698,46 euros, superior al permitido según la normativa, esta situación será solventada en el ejercicio 2020.

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 que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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 21 de septiembre de 2018.

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 26 de septiembre de 2016, y con efectos retroactivos desde la fecha de constitución, 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 2016 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.

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2019</u>
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	38.602.698,59	526.921,87	(39.126.489,87)	3.130,59
Deterioro	-	(3.130,59)	-	(3.130,59)
Total	38.602.698,59	523.791,28	(39.126.489,87)	-

	<u>31/12/2017</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2018</u>
Instrumentos de patrimonio:			
Coste	48.132.335,59	(9.529.637,00)	38.602.698,59
Total	48.132.335,59	(9.529.637,00)	38.602.698,59

Con fecha 21 de marzo de 2016 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Propco Benz, S.L. (Sociedad

Unipersonal) por un importe total de 3.000,00 euros, capitalizando un importe de 130,59 euros de costes asociados a la compraventa.

Con fecha 16 de junio de 2016 la Sociedad procedió a aumentar el capital social de dicha sociedad en un importe de 481.292,00 euros con una prima de asunción de 47.647.913,00 euros por las nuevas participaciones.

Con fecha 14 de marzo de 2018 la Sociedad decidió realizar una devolución parcial de prima de asunción en su participada por importe de 9.529.637,00 euros.

Con fecha 29 de mayo de 2018 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo por parte de su participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 288.051,59 euros, que fue abonado por la misma con fecha 12 de junio de 2018. El ingreso por dividendo se registró en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

Con fecha 27 de junio de 2019 la Sociedad decidió realizar el reparto de dividendos por parte de su participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) con cargo a reservas de libre disposición de esta, por importe de 526.921,87 euros.

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad decidió realizar una aportación de fondos a reservas voluntarias de su participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) alojada en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios" del balance de esta, por importe de 526.921,87 euros. Esta aportación se produjo mediante compensación del dividendo aprobado el 27 de junio de 2019 y que se encontraba pendiente de pago.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad aprobó reducir el capital social de su participada en 481.292 euros, mediante la amortización de participaciones. Como consecuencia de la misma el capital social de la participada queda fijado en 3.000 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad aprobó distribuir a su favor las siguientes cantidades:

- parte de la prima de asunción de la Sociedad equivalente a la cantidad de 38.118.276 euros, alojada en la cuenta "Prima de asunción" del balance de su participada;
- parte de la reserva legal de la Sociedad equivalente a la cantidad de 93.953,32 euros, alojada en la cuenta "Reserva legal" del balance de su participada;
- parte de las aportaciones de socios de la Sociedad equivalente a la cantidad de 526.921,87 euros, alojada en la cuenta 118 "Aportaciones de socios o propietarios" del balance de su participada.

Por último, con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 de su participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) por importe de 70.712.003 euros, que fue abonado por la misma con fecha 4 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registró una corrección a sus ingresos por dividendos por importe de 943.242,30 euros, debido a que su participada Go Propco Benz, S.L. repartió más dividendo a cuenta del resultado generado en el ejercicio 2019 por dicho importe. Dicho importe ha sido devuelto el 25 de febrero de 2020 a su participada (Nota 18) para así reestablecer la situación

patrimonial de su participada y que esta pueda hacer frente a sus obligaciones de pago.

Los ingresos por dividendos han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad por un importe total de 70,389,635.89 euros.

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



Ejercicio 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)						Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Prima de Asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio		
Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00	-	(69.864.913,89)	75.265.017,41	69.861.913,89	0,00	-	70.389.635,89
Total		3.000,00	-	(69.864.913,89)	75.265.017,41	69.861.913,89	0,00	-	70.389.635,89

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)						Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio		
Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	484.292,00	38.118.276,00	(60.746,74)	4.731.173,17	585.468,74	39.127.290,00	38.602.698,59	288.051,59
Total		484.292,00	38.118.276,00	(60.746,74)	4.731.173,17	585.468,74	39.127.290,00	38.602.698,59	288.051,59

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

La empresa del Grupo en la que la Sociedad tiene participación no cotiza en bolsa.

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/ Otros	
	Otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	-	1.830,78
Total	-	1.830,78
Total activos financieros	-	1.830,78

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a largo plazo	
	Debitos/ Otros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	150.000,00	-
Total	150.000,00	-
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Debitos/ Otros	
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	993.514,10	20.394,65
Total	993.514,10	20.394,65
Total pasivos financieros	1.143.514,10	20.394,65

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos a largo plazo es en 2024 (Nota 14).

8. 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 13.382.177,17 euros (77.080,25 euros al 31 de diciembre de 2018).

9. Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se compone de 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 31 de mayo de 2018, el Accionista Go Benz, S.à.r.l. decidió ampliar el capital de la Sociedad Dominante en la cantidad de 4.458.708,00 euros mediante la creación de 4.458.708 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones se suscribieron y desembolsaron íntegramente con cargo a la cuenta de reservas por prima de emisión de acciones. Dicha ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de junio de 2018.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad procedió a realizar una devolución total de prima de emisión a sus accionistas por importe de 34.014.958,00 euros. El 14 de marzo de 2018 se realizó una devolución parcial de prima de emisión por importe de 9.174.247,00 euros.

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

	2019	2018
Capital escriturado	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de emision	-	34.014.958,00
	5.000.000,00	39.014.958,00

La prima de emisión es de libre disposición.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 21 de septiembre de 2018.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 0,48 euros por acción (12 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 20 de julio de 2018 en 12,00 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el mes de julio de 2018, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, Go Benz, S.a.r.l. dio entrada a 31 nuevos accionistas en la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2019 participan en conjunto de un 3,54 % del capital de la Sociedad.

El principal accionista de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 con un porcentaje de participación del 96,46% es Go Benz, S.a.r.l., domiciliada en Luxemburgo.

10. Reservas, aportaciones de socios y dividendo a cuenta

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad 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 2018, no existe reserva legal dotada.

Otras aportaciones de socios

Con fecha 16 de noviembre de 2017 el Accionista Go Benz S.à.r.l. de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 45.000,00 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2019 la Sociedad realizó una devolución de aportaciones el Accionista Go Benz S.à.r.l. por importe de 11.136,00 euros.

Dividendo a cuenta

Con fecha 4 de diciembre de 2019 la Sociedad procedió a distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 69.772.698,46 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos a 4 de diciembre 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
Beneficios distribuibles al 4 de diciembre de 2019:	71.162.230,31
Menos, dotación requerida a reserva legal	1.000.000,00
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2019	70.162.230,31
Saldos de tesorería al 4 de diciembre de 2019	109.932.446,19
Dividendos a cuenta distribuidos	69.772.698,46
Menos prima de emisión a devolver	34.026.094,00
Menos aportaciones de socios a devolver	11.136,00

Menos otras reservas a devolver	-
Tesorería estimada a 31 de diciembre de 2019	6.122.517,73

11. Débitos y partidas a pagar

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

	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	150.000,00	-
Total	150.000,00	-
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	947.360,11	-
Acreeedores varios	46.153,99	20.394,65
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.193.603,68	760,00
Total	8.187.117,78	21.154,65
Total débitos y partidas a pagar	8.337.117,78	21.154,65

Acreeedores

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	24,31	15,03
Ratio de operaciones pagadas	28,43	15,12
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,62	11,69
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	152.141,96	573.415,33
Total pagos pendientes	42.653,99	16.394,65



12. Situación fiscal

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

	2018	2018
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	7.193.603,68	760,00
Total pasivos	7.193.603,68	760,00

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:

	Euros		
	2019		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			70.183.230,21
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			70.183.230,21
Diferencias permanentes	-	(70.389.635,89)	(70.389.635,89)
Base imponible negativa (resultado fiscal)			(206.405,68)

Ejercicio 2018:

	Euros		
	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(301.603,08)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(301.603,08)
Diferencias permanentes	-	(291.544,50)	(291.544,50)
Base imponible negativa (resultado fiscal)			(593.147,58)

Las diferencias permanentes corresponden, principalmente, a los ingresos por dividendos recibidos durante los ejercicios 2019 por importe de 70.389.635,89 euros y 2018 por importe de 288.051,59 euros (Nota 6). 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.

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 desde su constitución. Los Administradores 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>
Servicios exteriores:		
Servicios de profesionales independientes	197.803,40	588.057,96
Servicios bancarios y similares	425,59	954,71
Otros servicios	711,86	594,63
Total otros gastos de explotación	<u>198.940,85</u>	<u>589.607,30</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas a cobrar partes vinculadas corto plazo		
Greenoak Real Estate Advisors LP	-	1.830,78
TOTAL	<u>-</u>	<u>1.830,78</u>

	2019	2018
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
Go Benz S.à.r.l.	150.000,00	-
TOTAL	150.000,00	-
	2019	2018
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
Go Propco Benz, S.L.	943.242,30	-
Go Benz S.à.r.l.	4.117,81	-
TOTAL	947.360,11	-
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	1.097.360,11	-

Al 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" la Sociedad registra el préstamo concedido por su Accionista, Go Benz S.à.r.l. el 17 de julio de 2019 por importe de 150.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 17 de julio de 2024. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 6% y ha devengado intereses por importe de 4.117,81 euros durante el ejercicio 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad registraba una cuenta corriente a pagar por importe de 943.242,30 euros con su participada Go Propco Benz, S.L. (Nota 6), dicho importe ha sido pagado el 25 de febrero de 2020 (Nota 18).

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 recibió una retribución de 12.000,00 euros anuales. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración (2018: 7.000 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.

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
Total	2	1

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 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 toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo ese Administrador un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad 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 incluir el IVA (en euros):

	31-12-19	31-12-18
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	12.208,00	11.000,00
Otros servicios de Verificación	14.000,00	14.000,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	26.208,00	25.000,00
Servicios de Asesoramiento Fiscal	17.000,00	12.000,00
Otros Servicios	-	145.510,00
Total Servicios Profesionales	17.000,00	157.510,00



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.

Con fecha 25 de febrero de 2020 la sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Go Propco Benz, S.L. por importe de 1.982.901,27 euros, cancelando así la deuda por 943.242 euros descrita en la nota 14.

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

Descripción	Ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	69.772.698,46 procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión por importe de 34.014.958,00 euros
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27/11/2019
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
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.	Go Propco Benz, S.L. 21/03/2016
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	N/A
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

GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Evolución de los negocios

La Sociedad opera en el entorno económico inmobiliario y 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 de la Sociedad son los siguientes:

- 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 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>2019</u>
	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	24.31
Ratio de operaciones pagadas	28.43
Ratio de operaciones pendientes de pago	9.62
	Importe
	(euros)
Total pagos realizados	152.141,96
Total pagos pendientes	42.653,99

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 96,46% es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas con domicilio en Luxemburgo.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 21 de septiembre de 2018.

Situación de la Sociedad

- Cuenta de Resultados

La Sociedad ha registrado un beneficio de explotación de 70.191 miles de euros. El beneficio final obtenido durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 70.183 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 por fondos propios (5 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 y 2018, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

Uso de instrumentos financieros.

La gestión del riesgo financiero se ha descrito en la Nota 5 de la Memoria.

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio 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 recibió una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 31 de mayo 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: 7.000 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.

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.

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

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

Todas las transacciones intragrupo están descritas y definidas en la Nota 14 de la memoria.

Acontecimientos posteriores al cierre.

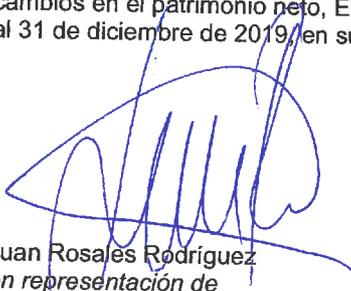
Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que 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.

Con fecha 25 de febrero de 2020 la sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Go Propco Benz, S.L. por importe de 1.982.901,27 euros, cancelando así la deuda por 943.242 euros descrita en la nota 14.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Los miembros del Consejo de Administración de Go Madrid Benz Socimi, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria, junto con el Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2019, 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 GO MADRID
BENZ SOCIMI, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL
INTERNO**

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de GO Madrid Benz SOCIMI, 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.

GO Madrid Benz SOCIMI, S.A. es una Sociedad que se constituyó en fecha 21 de marzo de 2016 y tiene como actual socio mayoritario a la sociedad luxemburguesa GO Benz, S.à.r.l., que es parte del grupo BentallGreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, una filial, Go Propco Benz, S.L.U. (la "**Filial**" y conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"), cuyo único activo era el Parque Empresarial Las Mercedes, un complejo de oficinas, de 79.991 m² de superficie, situado junto a la A-2 frente al aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas, que fue vendido el pasado 21 de noviembre de 2019. El Grupo no tiene actualmente más activos inmobiliarios.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de

distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMIs.

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

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

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

2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

El consejo de administración de la Sociedad está formado por las siguientes personas:

- 2.1.1 Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física D. Juan Rosales Rodríguez) (Presidente);
- 2.1.2 D. Francesco Ostuni (vocal); y
- 2.1.3 Dña. Lori A. Biancamano (vocal).

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 El contrato de "*property management*"

Como la Sociedad y la Filial carecen de empleados, éstas firmaron un contrato de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A. ("**Property Manager**") para prestar servicios a la Filial Go Propco Benz, S.L.U., que era la propietaria del Parque Empresarial Las Mercedes. El contrato con CBRE Real Estate, S.A. se resolvió en fecha 20 de noviembre de 2019, a raíz de la venta del Parque Empresarial Las Mercedes.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Como el Grupo no cuenta con empleados, éste firmó un contrato de prestación de servicios (el "**Contrato**") con Citco Corporate Management, S.L. ("**Citco**") según el cual Citco presta servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, entre otros, los siguientes servicios:

- Servicios jurídicos corporativos, tales como servicios relacionados con juntas generales de accionistas, reuniones del consejo de administración o llevanza de libros societarios.
- Servicios de cumplimiento tributario, tales como recopilación de información necesaria para facilitar la preparación de las declaraciones de impuestos, asistir en la preparación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como en la devolución o en el pago de impuestos, según corresponda.
- Servicios administrativos, como gestión de cuentas bancarias y pagos desde cuentas bancarias.

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de la Sociedad en todo momento. En consecuencia, Citco mantiene los registros contables ordinarios del Grupo y es responsable de elaborar sus cuentas anuales, presupuestos y otra información financiera, que presenta para la revisión del equipo europeo de 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 a nivel mundial, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de un billón de dólares. Citco cuenta con medios adecuados en España y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan al Grupo.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

El asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web. Existe un control sobre la consistencia de la información, ya que el asesor registrado recibe instrucciones del consejo de administración.

La información que vaya a ser incluida en los documentos (con inversores o terceros) o comunicados de prensa será revisada por el consejo de administración, comprobando que el contenido esté alineado con la información pública. El consejo de administración velará por que la información publicada en dichos documentos sea coherente con la información publicada en el Mercado.

Además, el asesor registrado debe ser consultado con respecto a cualquier información que constituya un hecho relevante.

Dado que el Grupo no tiene empleados, las notificaciones realizadas por los representantes de la Sociedad son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través del presidente del consejo, que es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna que no se haya revelado previamente al Mercado.

Como se ha explicado anteriormente, el consejo de administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad y el Grupo en todo momento a través de los *reportings* trimestrales de Citco, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el consejo de administración.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información financiera a publicar en el Mercado, que es revisada por 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 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: falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera del ejercicio 2019, 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 procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga con una periodicidad semestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado y registrado contablemente trimestralmente. La financiación externa obtenida por la Sociedad exige el cumplimiento de *covenants* financieros que se reportan a la entidad financiera periódicamente. El cálculo y cumplimiento de dichos *covenants* financieros se realiza trimestralmente independientemente de la periodicidad con la que se envían dichos cálculos a la entidad financiera.

- Pagos y tratamiento de gastos.

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

- Impagos y gestión de la morosidad.

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización, que pueden ser resumidos en lo siguiente: empleo de fianzas legales y avales tendentes a cubrir el riesgo de crédito, así como la realización de seguimiento pormenorizado y periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

- Fraude

El fraude es entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido cabe destacar que la Sociedad se somete a auditorías de cuentas individuales y consolidadas.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

El Grupo cuenta con el asesoramiento de los siguientes expertos independientes:

- Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado, que lleva a cabo la labor de información, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de nueva normativa que pueda resultar de aplicación, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).
- Clifford Chance, S.L.P.U., como asesor legal de la Sociedad en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., como auditor de cuentas del Grupo, que audita las cuentas individuales de las sociedades del Grupo, junto con las cuentas consolidadas.

7. CONCLUSIÓN.

En vista de lo anterior, el consejo de administración confirma que la Sociedad tiene:

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con los requisitos de información establecidos por el Mercado, y
- (ii) un adecuado sistema de supervisión interno con respecto a la información financiera.

Adicionalmente, el consejo de administración confirma que la Sociedad cuenta con procedimientos adecuados para asegurar que:

- (i) la información relevante publicada en la página web de la Sociedad es consistente con la información notificada al Mercado,
- (ii) la información divulgada en las presentaciones es consistente con la información notificada al Mercado,
- (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad son consistentes con la información notificada al Mercado.

Por último, el consejo de administración confirma que dispone de los medios necesarios para que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.

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

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

A través de la presente comunicación, en cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 6/2018, se actualiza el análisis del grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2019 con las previsiones incluidas en el Documento Informativo de Incorporación publicado el 19 de septiembre de 2018 (el "DIIM").

Los resultados del ejercicio 2019 de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") se han visto impactados significativamente por la venta del Parque Empresarial Las Mercedes, situado en Madrid en la Avenida de Aragón número 330 (el "Inmueble"), que era el único activo del que era titular la Sociedad, a través de su filial GO Propco Benz, S.L. La Sociedad llegó a un acuerdo con un tercero el 24 de julio de 2019 para la venta del Inmueble, el cual, como consecuencia, fue traspasado a la partida "activos no corrientes mantenidos para la venta", recogiéndose desde entonces el resultado asociado al Inmueble en la partida de "resultado de las operaciones interrumpidas". En fecha 22 de noviembre de 2019, se anunció mediante hecho relevante que la sociedad GO Propco Benz, S.L. (participada al 100% por la Sociedad) había formalizado la mencionada venta.

Para una mejor comparación con las previsiones publicadas en el DIIM, presentamos el resultado del ejercicio 2019 desglosado por cada partida de la cuenta de resultados conforme a la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad:

<u>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>	Proyecciones actualizadas	Proyecciones publicada:	% Desviación
	<u>31 diciembre 2019</u>	<u>31 diciembre 2019</u>	<u>31 diciembre 2019</u>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	8,071,615.13	8,969,346.00	-10%
2. Otros ingresos de explotación.	3,835,359.03	3,953,378.00	-3%
3. Otros gastos de explotación.	(5,291,921.87)	(5,205,091.00)	2%
4. Amortización del inmovilizado.	(931,552.93)	(2,187,048.00)	-57%
5. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	69,382,577.20	-	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	75,066,076.56	5,530,585.00	1257%
5. Gastos financieros.	(5,401,483.74)	(2,670,000.00)	102%
6. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(5,737.59)	-	-
7. Diferencias de cambio.	(216.43)	-	-
B) RESULTADO FINANCIERO (5+6+7)	(5,407,437.76)	(2,670,000.00)	103%
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	69,658,638.80	2,860,585.00	2335%
8. Impuestos sobre beneficios.	-	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+8)	69,658,638.80	2,860,585.00	2335%

La explicación de las principales desviaciones existentes es la siguiente:

1. La desviación en el epígrafe importe neto de la cifra de negocios se debe a la ausencia de ingresos por arrendamiento desde el 21 de noviembre de 2019, momento de la venta del Inmueble.
2. La desviación en el epígrafe de amortización del inmovilizado se debe al traspaso del Inmueble a "activos no corrientes mantenidos para la venta" a partir del 24 de julio de 2019. Como consecuencia se dejó de amortizar el Inmueble desde esa fecha hasta la de su venta.
3. La principal desviación del resultado de explotación se debe a los resultados por

enajenación del inmovilizado. El motivo es, de nuevo, la venta del Inmueble por parte de la sociedad GO Propco Benz, S.L. (participada al 100% por la Sociedad).

4. La variación entre la proyección de los gastos financieros y la estimación de cierre se debe:
 - a. En parte a que se infraestimaron los gastos de formalización de la deuda como consecuencia de la contratación de la nueva financiación acordada en marzo de 2018 en aproximadamente EUR 2.000 miles de euros. Los gastos de formalización de deuda se amortizan durante la vida del préstamo y en 2019 tuvieron un impacto aproximado de EUR 2.200 miles de euros al cancelarse en su totalidad en ese ejercicio; y
 - b. En parte a los gastos financieros asociados a la cancelación de la deuda con garantía hipotecaria asociada al Inmueble, que fue repagada en su totalidad el 21 de noviembre de 2019, momento de la venta del Inmueble. Los gastos de cancelación de la deuda en 2019 tuvieron un impacto aproximado de EUR 1.425 miles de euros.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.

Doña Isabel Gómez Díez

Secretario no consejero