

Madrid, 30 de abril de 2020

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, 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.

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

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A.
Doña Isabel Gómez Díez
Secretario no consejero

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. 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 GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias el Grupo tiene registrados, varios edificios de oficinas, destinados a su alquiler, por importe de 70.130 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta. Adicionalmente, bajo el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta el Grupo tiene registrados varias naves logísticas y un terreno industrial, por importe de 153.686 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 9 de la memoria consolidada adjunta. Estas inversiones constituyen un 92% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en esta área durante nuestra auditoría.

El Grupo valora los activos registrados bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias a su precio de adquisición, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, tal y como se dispone en las Nota 3.2. y 3.3 de la memoria consolidada adjunta. Asimismo, valora los activos registrados bajo el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización, tal y como se dispone en la Nota 3.6. de la memoria consolidada adjunta.

Adicionalmente, nos centramos en este área debido al juicio involucrado en la evaluación por parte de la dirección de qué conceptos cumplen los requisitos para ser incorporados al valor del activo, la estimación de sus vidas útiles y la identificación de posibles indicios de deterioro.

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

- Evaluamos que la política contable del Grupo para determinar los costes directamente atribuibles es adecuada.
- Hemos seleccionado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar si estaban correctamente tratados de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros.
- Evaluamos la idoneidad de las vidas útiles asignadas, y recalculamos las amortizaciones del ejercicio.
- Evaluamos la correcta clasificación de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como las actividades clasificadas como interrumpidas.
- Evaluamos la oferta de compra venta y el cumplimiento de la misma con fecha posterior al cierre del ejercicio.
- Comprobamos la evaluación realizada por el Grupo a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:
 - Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor.
 - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
	<ul style="list-style-type: none"> - Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja. <p>Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra justificada.</p>

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.



GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. y sociedades dependientes

- 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)

14 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06568 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

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

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
A) ACTIVO NO CORRIENTE		70.799.614,34	161.155.087,81
I. Inversiones inmobiliarias.	5	70.129.799,01	159.202.017,54
1. Terrenos y construcciones.		64.306.585,97	151.111.167,86
2. Instalaciones técnicas.		5.146.651,54	7.523.846,81
3. Construcciones en curso y anticipos.		676.561,50	567.002,87
II. Inversiones financieras a largo plazo.	7,8	669.815,33	1.953.070,27
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		669.815,33	1.953.070,27
B) ACTIVO CORRIENTE		172.689.678,88	17.937.626,20
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	9	168.917.241,96	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		225.053,08	2.950.919,28
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,8	178.947,65	774.802,25
2. Deudores varios.	7,8	46.105,43	518.170,16
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		-	1.657.946,87
III. Inversiones financieras a corto plazo.		215.240,31	307.263,87
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,8	215.240,31	307.263,87
IV. Periodificaciones.		3.491,51	83.306,32
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	3.328.652,02	14.596.136,73
1. Tesorería.		3.328.652,02	14.596.136,73
TOTAL ACTIVO (A + B)		243.489.293,22	179.092.714,01

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
A) PATRIMONIO NETO		63.878.422,60	59.946.419,31
A-1) Fondos propios.		63.878.422,60	59.946.419,31
I. Capital.	11	6.595.006,00	6.083.304,00
1. Capital escriturado.		6.595.006,00	6.083.304,00
II. Prima de emisión.	11	55.132.055,00	50.526.739,00
III. Reservas.	11	11.757,86	(27.854,37)
1. Reserva legal.		43.861,49	-
2. Otras reservas.		(32.103,63)	(27.854,37)
IV Acciones propias	11	(120.509,74)	-
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	11	2.065.227,96	1.145.081,33
VI. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		(263.851,00)	(263.851,00)
VII. Otras aportaciones de socios.	11	792.000,00	1.121.000,00
VIII. Resultado del ejercicio.		(333.263,48)	1.362.000,35
B) PASIVO NO CORRIENTE		43.493.049,68	74.634.691,65
I. Deudas a largo plazo.		40.019.063,68	46.382.345,19
1. Deudas con entidades de crédito.	7,12	38.862.925,82	44.449.652,25
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		1.156.137,86	1.932.692,94
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,12,16	3.473.986,00	28.252.346,46
C) PASIVO CORRIENTE		136.117.820,94	44.511.603,05
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	9	133.220.238,27	-
II. Deudas a corto plazo.	7,12	1.566.581,93	41.355.248,75
1. Deudas con entidades de crédito.		1.185.422,55	40.909.486,62
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		381.159,38	445.762,13
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,16	529.059,04	692.867,05
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		801.941,70	2.463.487,25
1. Acreedores varios.	7,12	619.939,33	2.186.237,23
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	182.002,37	212.403,40
3. Periodificaciones.		-	64.846,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		243.489.293,22	179.092.714,01

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018**

(Expresada en Euros)

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

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/19	31/12/18 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios.	15.1	4.107.355,94	2.569.245,01
2. Otros ingresos de explotación.	15.1	1.631.421,56	1.255.985,05
3. Otros gastos de explotación.	15.2	(2.850.366,05)	(1.804.383,61)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.012.886,07)	(701.203,40)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.875.525,38	1.319.643,05
1. Gastos financieros.	15.3	(1.224.411,29)	(745.636,10)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		(8.562,87)	(39.119,64)
3. Diferencias de cambio		(495,12)	-
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.233.469,28)	(784.755,74)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		642.056,10	534.887,31
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		642.056,10	534.887,31
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	9	(975.319,58)	827.113,04
E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		(975.319,58)	827.113,04
E) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		(333.263,48)	1.362.000,35
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(333.263,48)	1.362.000,35

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018**
(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018**

	31/12/19	31/12/18 (*)
A) Resultado consolidado del ejercicio	(333.263,48)	1.362.000,35
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)	(333.263,48)	1.362.000,35

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Acciones Propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2018	3.744.318,00	31.158.865,00		(18.481,83)	-	(18.397,88)	(5.952,71)	932.048,49	50.000,00	35.842.399,07
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.362.000,35	-	1.362.000,35
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	2.338.986,00	21.050.874,00	-	-	-	-	-	-	-	23.389.860,00
- Otras operaciones con socios y propietarios	-	(1.683.000,00)	-	-	-	-	-	-	1.071.000,00	(612.000,00)
Distribución del resultado consolidado	-	-	-	-	-	1.189.946,78	(257.898,29)	(932.048,49)	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	(9.372,54)	-	(26.467,57)	-	-	-	35.840,11)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	6.083.304,00	50.526.739,00	-	(27.854,37)	-	1.145.081,33	(263.851,00)	1.362.000,35	1.121.000,00	59.946.419,31
Ajustes por cambio de criterio 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 1 DE ENERO 2019	6.083.304,00	50.526.739,00	-	(27.854,37)	-	1.145.081,33	(263.851,00)	1.362.000,35	1.121.000,00	59.946.419,31
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(333.263,48)	-	(333.689,11)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 11)	511.702,00	4.605.316,00	-	-	-	-	-	-	-	5.117.018,00
- Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	(120.509,74)	-	-	-	(329.000,00)	(449.509,74)
Distribución del resultado consolidado	-	-	43.861,49	-	-	923.385,43	-	(1.362.000,35)	-	(394.753,43)
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	(4.249,26)	-	(3.238,80)	-	-	-	(7.488,06)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	6.595.006,00	55.132.055,00	43.861,49	(32.103,63)	(120.509,74)	2.065.227,96	(263.851,00)	(333.263,48)	792.000,00	63.878.422,60

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Expresado en Euros)

	Euros	Euros
	2019	2018
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(333.263,48)	1.362.000,35
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	2.491.797,30	1.799.585,25
- Gastos financieros	4.672.897,04	3.009.026,48
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8.566,17	40.175,34
	7.173.260,51	4.848.787,07
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(8.539.430,24)	(2.320.707,53)
- Otros activos corrientes	68.439,81	28.153,61
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.775.247,56	1.002.934,15
	(6.695.742,87)	(1.289.619,77)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(2.371.741,92)	(2.283.641,32)
	(2.371.741,92)	(2.283.641,32)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2.227.487,76)	2.637.526,33
Pagos por inversiones:		
- Inversiones inmobiliarias	(67.105.588,38)	(62.783.601,28)
- Otros activos financieros	(988.673,24)	(1.003.020,31)
	(68.094.261,62)	(63.786.621,59)
Cobros por desinversiones:		
- Otros activos financieros	427.806,11	998.464,37
	427.806,11	998.464,37
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(67.666.455,51)	(62.788.157,22)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	5.988.508,26	24.460.860,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(1.321.000,00)	(1.683.000,00)
	4.667.508,26	22.777.860,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	11.571.000,00	30.544.001,98
- Deudas con empresas del Grupo	58.746.033,00	28.973.297,00
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(4.364.153,93)	(1.504.402,23)
- Deudas con empresas del Grupo	(10.000.000,00)	(8.180.448,54)
	55.952.879,07	49.832.448,21
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
- Dividendos	(394.753,43)	-
	(394.753,43)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	60.225.633,90	72.610.308,21

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(9.668.309,37)	12.459.677,32
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	14.596.136,73	2.136.459,41
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.927.827,36	14.596.136,73

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



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

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante o la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87595799, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 23 de junio de 2016, número 1.515 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.907, folio 54, sección 8, hoja M-627763, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 24 de septiembre de 2019. Durante el ejercicio 2019 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 154.824 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, la Sociedad su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en el punto 3.2 del apartado segundo de la Circular 2/2018 del MAB. Al 31 de diciembre de 2019 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 2,35% del capital de la Sociedad.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 14,90 euros por acción y 14,43 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2019.

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

Régimen de Socimi

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

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

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

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

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

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

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 Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad dominante es Go Equity GP LLC con domicilio en Delaware (Estados Unidos).

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

Los contratos que la Sociedad dominante tiene formalizados con su Accionista mayoritario son los que se describen en la nota 16.

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

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

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

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

1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

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

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

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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos



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

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

del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 3 de agosto de 2017 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las

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

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

participaciones sociales de la sociedad Go Spain River, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

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

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

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

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

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

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

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

- 5 Inversiones Go Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956199, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.354 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36655, folio 47, sección 8, hoja M-657435, inscripción 1. Su

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma

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

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

indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

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

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

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

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

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

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

- 9 Bgo Inversiones Love suelo S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88554092 constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 19 de diciembre de 2019, número 3.494 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 40031, folio 20, sección 1, hoja M-711222, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad

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

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

no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al no haberse obtenido dicha situación sobrevenida, sino que la posee desde su constitución.

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

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

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

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante constituyó la sociedad de responsabilidad limitada denominada Bgo Inversiones Love suelo S.L. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

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

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

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

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

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

Al cierre del año 2019 y 2018, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

Año 2019:

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

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

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

(Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles			global
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	23 de marzo de 2018	100%	Integración global
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global
BGO Inversiones Love Suelo S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	19 de diciembre de 2019	100%	Integración global

A 31 de diciembre de 2019 algunas de las sociedades anteriores se han clasificado como activos corrientes mantenidos para la venta, pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas (Nota 9).

Año 2018:

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

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

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

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

Go Spain River, S.L. 6 de julio de 2017 100% Integración
(Sociedad Unipersonal) global

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

Inversiones GO Spain Alba S.L. 10 de noviembre de 2017 100% Integración
(Sociedad Unipersonal) global

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

GO Powder S.L. 10 de noviembre de 2017 100% Integración
(Sociedad Unipersonal) global

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

Inversiones GO Spain Wolf S.L. 23 de marzo de 2018 100% Integración
(Sociedad Unipersonal) global

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

Inversiones GO Love S.L. 24 de mayo de 2018 100% Integración
(Sociedad Unipersonal) global

Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid
Arrendamiento de inmuebles

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 Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones

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

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

- posteriores (incluido el RD 602/2016).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
 - El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
 - La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

2.2. Principios contables no obligatorios

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

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

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

A fecha de cierre del ejercicio los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

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

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

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

deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias.

b) Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

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

2.4. Comparación de la Información

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

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Empresa en funcionamiento

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

2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

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

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

obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

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

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

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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



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

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

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

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

Adquisición por etapas

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

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

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

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

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

- a) Homogeneización temporal.

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

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

- b) Homogeneización valorativa.

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

- c) Agregación.

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

- d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

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

- 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.



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

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

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

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

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

Modificación de la participación sin pérdida de control

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

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

Pérdida de control

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

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica



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

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

inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

- La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro;
- Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.2. Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

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



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

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

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

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

3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

3.4. Arrendamientos

Arrendamiento operativo.

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

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

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

3.5. Instrumentos Financieros



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

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

Reconocimiento

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

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

Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

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

Principios de compensación

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

3.5.1. Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Otros activos financieros: incluyen los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Corresponde entre el 90 y el 100% del depósito de las fianzas recibidas por parte de los arrendatarios a su valor razonable.

Valoración inicial

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

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad

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

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

dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

3.5.2. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la



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

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

compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

Bajas de pasivos financieros

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

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

Activos no corrientes (grupos enajenables) mantenidos para la venta

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

Actividades interrumpidas

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

3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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

3.8. Transacciones en moneda extranjera

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

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

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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.

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

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

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:

<u>Denominación</u>	<u>Solicitud Régimen SOCIMI</u>	<u>Fecha efectiva</u>
GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Greenoak Propco Garden S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Inversiones Go Spain Quattro, S.L.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Go Spain River, S.L	25 de septiembre de 2017	6 de julio de 2017
Inversiones GO Spain Alba S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
GO Powder S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	27 de septiembre de 2018	23 de marzo de 2018
Inversiones GO Love S.L.	27 de septiembre de 2018	24 de mayo de 2018
Inversiones Go Spain Levante, S.L.	27 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha iniciado durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos

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

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

exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades del Grupo disponen de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.10. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.11. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para



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

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

cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

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

3.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

3.14. Transacciones con partes vinculadas

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

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

Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realiza la operación. A estos efectos, se utilizan las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad



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

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

dominante sea española.

Fusión y escisión

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

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

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

3.15. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización en el MAB desde el 24 de septiembre de 2019.

3.16. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

3.17. Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al consejo de administración (Nota 18).

3.18. Costes por intereses

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

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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



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

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

4.2. Riesgo de tipo de interés

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

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

4.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

4.4. Riesgo de liquidez

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

4.5. Riesgo del mercado inmobiliario

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

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



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

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

- ✓ Riesgo coronavirus.

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

4.6. Riesgo de crédito

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

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido los siguientes:

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

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

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
Saldo a 01-01-2018	32.565.598,29	60.558.564,19	5.093.839,03	-	98.218.001,51
Altas	36.996.866,14	22.469.351,17	2.750.381,10	567.002,87	62.783.601,28
Dotación para amortización	-	(1.479.211,93)	(320.373,32)	-	(1.799.585,25)
Saldo a 31-12-2018	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54
Coste	69.562.464,43	83.905.404,21	8.032.933,97	567.002,87	162.067.805,48
Amortización acumulada	-	(2.356.700,78)	(509.087,16)	-	(2.865.787,94)
Valor neto contable 31-12-2018	69.562.464,43	81.548.703,43	7.523.846,81	567.002,87	159.202.017,54
Altas	25.060.698,27	39.126.493,83	2.157.913,26	760.483,02	67.105.588,38
Trasposos	-	148.557,86	502.366,53	(650.924,39)	-
Dotación para amortización	-	(2.035.389,40)	(456.407,90)	-	(2.491.797,30)
Trasposos a mantenido para la venta (Nota 9)	(62.486.787,00)	(86.618.155,45)	(4.581.067,16)	-	(153.686.009,61)
Saldo a 31-12-2019	32.136.375,70	32.170.210,27	5.146.651,54	676.561,50	70.129.799,01
Coste	32.136.375,70	33.729.099,49	5.734.481,91	676.561,50	72.276.518,60
Amortización acumulada	-	(1.558.889,22)	(587.830,37)	-	(2.146.719,59)
Valor neto contable 31-12-2019	32.136.375,70	32.170.210,27	5.146.651,54	676.561,50	70.129.799,01

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el que está proyectado la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

Los principales movimientos durante el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

- Nave Industrial en Borriol y Nave Industrial en Ribarroja. Los inmuebles fueron adquiridos a Calpe Invest, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el protocolo nº 766 el 12 de marzo de 2019. Los Inmuebles se encuentran situados en término de Borriol, Castellón y termino de Ribaraja de Turia, Valencia. Los Activos se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2019 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 se han reclasificado como activos mantenidos para la venta (Nota 9).
- Nave Industrial en Alcalá de Henares. El inmueble fue adquirido a Goodman Real Estate (Spain) S.L, mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el protocolo nº 3438 el 24 de octubre de 2019. El Inmuebles se encuentra situado en término de Alcalá de Henares, Madrid. Los Activos se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2019 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 se han reclasificado como activos mantenidos para la venta (Nota 9).
- Activación de trabajos de mejora en curso en la nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona).
- Los trasposos a mantenido para la venta corresponden a la clasificación de 5 inversiones

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

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

inmobiliarias, 4 tipo nave industrial y 1 terreno industrial en el epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 9) dado que al 31 de diciembre de 2019 el Grupo había recibido una oferta de un tercero para la venta de dichos inmuebles durante el ejercicio 2020. El gasto por amortización dotado en el ejercicio 2019 correspondiente a dichos inmuebles ha sido registrado en el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 9).

Los movimientos de altas durante el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

- Edificio de Oficinas Albarracín 34. El inmueble fue adquirido a Lindisfarne Investments, S.L.U., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2075 el 18 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 34 de la calle Albarracín en Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2019 (Nota 12).
- Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. El inmueble fue adquirido a Assurance du Crédit Mutuel Vie, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3305 el 29 de noviembre de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 123 de la calle Claudio Coello en Madrid. Activo hipotecado al cierre del ejercicio 2019 (Nota 12).
- Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2088, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el número 8 en la calle Maquinaria del Polígono Industrial Anoia, en el término municipal de Sant Esteve Sesrovires, Barcelona. El activo se encuentra hipotecado al cierre del ejercicio 2019 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 se han reclasificado como activos mantenidos para la venta (Nota 9).
- Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia). El inmueble fue adquirido a Gestión Logística del Frío, S.L., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario del Miguel Roses, bajo el protocolo nº 2089, el 19 de julio de 2018. El inmueble se encuentra situado en el Sector 13 de la localidad de Riba-Roja de Turia, Valencia. El activo se encuentra hipotecado al cierre del ejercicio 2019 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 se han reclasificado como activos mantenidos para la venta (Nota 9).
- Terrenos Amorebieta (Vizcaya). Dos fincas adquiridas para la posterior promoción y alquiler de una nave industrial, que fueron comprados a Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público ante el Notario de Madrid D^a María del Rosario de Miguel Roses, bajo el protocolo nº 3314, el 29 de noviembre de 2018. Los terrenos se encuentran situados en el Barrio de Boroa, en el término municipal de Amorebieta, Vizcaya. El activo se encuentra hipotecado al cierre del ejercicio 2019 (Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 se han



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

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

reclasificado como activos mantenidos para la venta (Nota 9).

El Grupo ha procedido a registrar durante los ejercicios 2019 y 2018 como mayor valor de las inversiones inmobiliarias los gastos de compra necesarios para llevar a cabo la compra de los mencionados activos.

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2019 a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis principales utilizadas han sido:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 2.879.782 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 5,25% y el 7,00%.

Considerando estas variables, no procede registrar ningún deterioro.

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

Compromisos de compraventa.

Con fecha de 29 de noviembre de 2018, la Sociedad participada Inversiones Go Love, S.L.U. firmó una opción de compraventa de un terreno adyacente a la finca de su propiedad, cuyo propietario actual es Nervión Compañía Anónima Inmobiliaria, S.A., mediante contrato de compraventa que fue elevado a público. El precio máximo de la finca ascendería a 1.053.502,71 euros, y la reserva de la opción de compraventa ascendió a 100.000,00 euros que ha sido reclasificada por el grupo dentro del epígrafe de "activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado. La opción de compraventa expiraba el día 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha novado el contrato de opción de compra, modificándose el plazo de ejecución de la opción de compra hasta el 16 de enero de 2020. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad participada Inversiones Go Love S.L.U cedió la opción de compra a la Sociedad participada BGO Inversiones Love suelo S.L.U quien ha ejercido la compraventa del terreno con fecha 16 de enero de 2020 por un importe de 1.053.502,71 euros.

- a) Bienes totalmente amortizados

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

- b) Seguros

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

- c) Capitalización de gastos financieros



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

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

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio 2019 ni 2018.

d) Garantías

Parte de las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante varias hipotecas constituidas en el ejercicio 2019 y 2018 según se detalla en la Nota 12.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente que asciende a la suma de 7.345.084,55 euros detallados de la siguiente manera:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	3.513.136,85	11.155.217,50
Entre uno y cinco años	3.831.947,70	15.710.522,59
Más de 5 años	-	7.112.749,53
Total	7.345.084,55	33.978.489,62

La disminución habida durante el ejercicio 2019 de los cobros futuros por arrendamiento corresponden con la clasificación de 4 activos inmobiliarios tipo nave industrial al epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 9) dado que a 31 de diciembre de 2019 el Grupo habido recibido una oferta de un tercero para la venta de dichos inmuebles en enero de 2020 (Nota 19).

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

	<u>Activos financieros a largo plazo</u>	
	<u>Créditos/Otros</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	669.815,33	1.953.070,27
Total	669.815,33	1.953.070,27

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

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

		Activos financieros a corto plazo					
		Créditos/Otros					
		2019		2018			
	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	440.293,39		1.600.236,28			
	Total	440.293,39		1.600.236,28			
	Total activos financieros	1.110.108,72		3.553.306,55			
	<u>Pasivos financieros</u>						
Pasivos financieros a largo plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros		Total	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	38.862.925,82	44.449.652,25	4.630.123,86	30.185.039,40	43.493.049,68	74.634.691,65
	Total	38.862.925,82	44.449.652,25	4.630.123,86	30.185.039,40	43.493.049,68	74.634.691,65
Pasivos financieros a corto plazo							
		Deudas con entidades de crédito		Derivados/Otros		Total	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	1.185.422,55	40.909.486,62	1.530.157,75	3.389.713,03	2.715.580,30	44.299.199,65
	Total	1.185.422,55	40.909.486,62	1.530.157,75	3.389.713,03	2.715.580,30	44.299.199,65
	Total pasivos financieros	40.048.348,37	85.359.138,87	6.160.281,61	33.574.752,43	46.208.629,98	118.933.891,30



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

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

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros

	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	170.943,03	289.131,02	158.934,62	43.399,30	44.976,98	-	707.384,95
Otras inversiones financieras (Nota 8)	44.297,28	41.925,40	37.108,11	33.753,31	20.475,73	-	177.559,83
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	-	-	110,86	-	-	-	110,86
Clientes (Nota 8)	178.947,65	-	-	-	-	-	178.947,65
Deudores varios (Nota 8)	46.105,43	-	-	-	-	-	46.105,43
Total	440.293,39	331.056,42	196.153,59	77.152,61	65.452,71	-	1.110.108,72

Pasivos financieros

	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1.185.422,55	1.122.199,97	12.756.844,45	10.438.859,45	14.545.021,95	-	40.048.348,37
Fianzas (Nota 12)	381.159,38	721.353,28	184.984,78	61.454,90	164.858,02	23.486,88	1.537.297,24
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 16)	529.059,04	-	-	-	-	3.473.986,00	4.003.045,04
Otros pasivos financieros (Nota 12)	619.939,33	-	-	-	-	-	619.939,33
Total	2.715.580,30	1.843.553,25	12.941.829,23	10.500.314,35	14.709.879,97	3.497.472,88	46.208.629,98

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

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas	536.441,92	1.403.558,72
Otros activos financieros	133.262,55	540.412,19
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	110,86	9.099,36
Total	669.815,33	1.953.070,27
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Fianzas	170.943,03	137.686,13
Otros activos financieros	44.297,28	169.574,44
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	-	3,30
Clientes	277.585,00	868.223,97
Deterioro de valor de créditos comerciales	(98.637,35)	(93.421,72)
Deudores varios	46.105,43	518.170,16
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 13)	-	1.657.946,87
Total	440.293,39	3.258.183,15
Total préstamos y partidas a cobrar	1.110.108,72	5.211.253,42

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

El importe de *Otros activos financieros* recoge el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

El saldo de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* al 31 de diciembre de 2019 por importe de 277.585,00 euros (868.223,97 euros al 31 de diciembre de 2018) se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos. El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. La provisión por deudas de dudoso cobro al cierre del ejercicio asciende a 98.637,35 euros (93.421,72 euros a 31 de diciembre de 2018).

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

Los activos y pasivos correspondientes a las 5 inversiones inmobiliarias tipo nave industrial y terreno industrial

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

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

identificados en las Nota 5 de esta memoria consolidada han sido clasificados como activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta así como los gastos e ingresos relacionados con dichas inversiones inmobiliarias han sido registrados como resultado procedente de operaciones interrumpidas, considerando la oferta recibida antes de cierre de ejercicio por parte de un tercero para la compra de 5 filiales de la Sociedad Dominante habiéndose producido la venta de 4 de dichas filiales el 23 de enero de 2020 (Ver Nota 19). Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la venta de la participada pendiente de venta a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas será concluida una vez se haya finalizado la construcción de la nave logística.

El desglose de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>Euros</u> <u>31/12/19</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	153.686.009,61
Otros activos financieros	2.355.385,57
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.265.296,44
Periodificaciones	11.375,00
Tesorería	1.599.175,34
Total	<u>168.917.241,96</u>

El epígrafe de inversiones inmobiliarias recoge las naves industriales y el terreno para construcción de una nave industrial descritas en la Nota 5, ver detalle de los activos a continuación:

	<u>31/12/2019</u>
Nave Industriales en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona) y Riba-Roja de Turia (Valencia)	15.130.603,99
Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	7.332.032,05
Tres Naves industriales en Daganzo, Valdemoro y Quer (Madrid)	70.016.510,46
Nave industrial en Borriol (Castellón) y Ribarroja de Turia (Valencia)	14.129.447,66
<u>Nave industrial en Alcalá de Henares (Madrid)</u>	<u>47.077.415,45</u>
Total	<u>153.686.009,61</u>

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

El epígrafe *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar* recoge, principalmente, un importe de 10.653.244,73 euros correspondiente con el importe pendiente de devolución por parte de la Hacienda Pública del IVA soportado en el ejercicio 2019, derivado principalmente por la adquisición de la nave industrial de Alcalá de Henares (Nota 5).

El epígrafe *Tesorería* incluye un importe de 212.449,39 euros correspondientes a fondos restringidos e



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

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

importes pignorados en cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades financieras y que están directamente relacionados con las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe.

El desglose de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros
	31/12/19
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	53.523.523,13
Otros pasivos financieros	1.268.963,94
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 16)	74.983.470,03
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.444.281,17
Total	133.220.238,27

En el epígrafe *Otros pasivos financieros* el Grupo registra el importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios en relación a los activos inmobiliarios clasificados en este epígrafe.

Dentro de los *Acreedores comerciales y otras cuentas pagar* el Grupo registra un importe de 188.096,34 euros correspondiente, principalmente, a los importes pendientes de pago a la Hacienda Pública por las liquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del último trimestre del ejercicio 2019.

El desglose del resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/19	31/12/18
Resultado de las operaciones interrumpidas:		
Ingresos		
- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	7.063.923,19	5.345.768,78
- <i>Otros ingresos de explotación</i>	344.015,83	280.534,58
Gastos		
- <i>Amortización y deterioro de valor del inmovilizado</i>	(1.478.911,23)	(1.098.381,85)
- <i>Otros gastos de explotación</i>	(3.455.858,32)	(1.457.062,39)
- <i>Gastos financieros</i>	(3.448.485,75)	(2.242.690,38)
- <i>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</i>	(3,30)	(1.055,70)
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	(975.319,58)	827.113,04
Impuesto sobre beneficios	-	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	(975.319,58)	827.113,04

Dentro del epígrafe *Gastos financieros* el Grupo registra al 31 de diciembre de 2019, principalmente, un importe de 1.129.750,23 euros correspondiente a los intereses devengados por préstamos con empresas del Grupo



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

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

(356.971,21 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 16) así como un importe de 1.175.392,06 euros correspondiente a intereses devengados por préstamos con entidades de crédito (1.796.719,17 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 12).

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

	Euros	
	2019	2018
Estado de flujos de efectivo:		
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.735.693,66)	2.910.762,01
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(66.497.392,04)	(19.136.253,90)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	67.023.888,31	13.734.792,21
Total	(4.209.197,39)	(2.490.699,68)

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	Euros
	2019	2018
Cuentas corrientes	3.328.652,02	14.596.136,73
Total	3.328.652,02	14.596.136,73

Existen restricciones a la disponibilidad de los fondos depositados en determinadas cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades bancarias (Nota 12). El importe pignorado al cierre del ejercicio 2019 asciende a 873.563,07 euros (806.639,49 euros al 31 de diciembre de 2018).

11. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 3.744.318,00 euros, compuesto por 3.744.318 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2018 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó las siguientes aportaciones de capital:

- Con fecha 18 de julio de 2018 en la cantidad de 780.000 euros mediante la creación de 780.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 7.020.000 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2018.

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

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

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

Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su Accionista Único por importe de 1.683.000,00 euros

Durante el ejercicio 2019 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó la siguiente aportación de capital

- Con fecha 12 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702,00 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316,00 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de agosto de 2019.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.083.304,00
Prima de emision	55.132.055,00	50.526.739,00
	<u>61.727.061,00</u>	<u>56.610.043,00</u>

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 se compone de 6.595.006 acciones (6.083.304 acciones al 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una totalmente desembolsadas.

La prima de emisión es de libre disposición.

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

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 14,90 euros por acción y 14,43 euros

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

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

por acción de cotización media en el ejercicio 2019 correspondiente a Importe total negociado en el año entre número de acciones totales negociadas

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 10 de septiembre de 2019 en 14,40 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión establecido en el apartado 3.2 de la circular 2/2018 del MAB 2019 la GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l procedió a vender 154.824 acciones a 20 nuevos accionistas que actualmente participan en conjunto de un 2,35% de la Sociedad Dominante, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal

A 31 de diciembre de 2019 el principal accionista de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l. con un porcentaje de participación del 97,52%.

Así mismo la Sociedad Dominante, posee al 31 de diciembre de 2019 el 0,13% de sus propias acciones (8.369 acciones). Acciones que fueron adquiridas a su accionista mayoritario en septiembre de 2019.

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reservas voluntarias	(32.103,63)	(27.854,37)
Reserva legal	43.861,49	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(263.851,00)	(263.851,00)
Total reservas de la Sociedad dominante	(252.093,14)	(291.705,37)
Reservas en Sociedades Consolidadas	2.065.227,96	1.145.081,33
TOTAL	1.813.134,82	853.375,96

Reserva legal: De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la

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

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

finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.

Aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha recibido de su accionista mayoritario las siguientes aportaciones de socios:

Fecha	Importe
02/05/19	215.000,00
31/05/19	190.000,00
13/08/19	80.000,00
19/09/19	357.000,00
Total	842.000,00

Así mismo con fecha 25 de julio de 2019 la Sociedad realizó una devolución de aportación de socios por importe de 1.171.000 euros.

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

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 250.000,00 euros.

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 792.000,00 euros (1.121.000,00 euros al 31 de diciembre de 2018).

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado del ejercicio	(6.474,07)	438.614,92

Aplicación

Reserva legal		43.861,49
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.474,07)	-
Distribución de dividendo		394.753,43
	(6.474,07)	438.614,92

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2019:

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A.	(6.474,07)	(1.888.412,56)	(1.894.886,63)
Greenoak Propco Garden S.L.	712.465,36	-	712.465,36
Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (*)	950.429,30	-	950.429,30
Go Spain Levante, S.L. (*)	337.377,98	-	337.377,98
Go Spain River, S.L. (*)	(867.712,90)	-	(867.712,90)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	472.504,34	-	472.504,34
GO Powder S.L.	164.276,14	-	164.276,14
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (*)	155.175,92	-	155.175,92
Inversiones GO Love S.L. (*)	(361.949,88)	-	(361.949,88)
Bgo Inversiones Love suelo S.L.	(943,11)	-	(943,11)
	1.555.149,08	(1.888.412,56)	(333.263,48)

(*) Incluido como operaciones interrumpidas

Ejercicio 2018:

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

(*) Incluido como operaciones interrumpidas

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

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

12. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 16)	3.473.986,00	28.252.346,46
Deudas con entidades de crédito	38.862.925,82	44.449.652,25
Fianzas	1.156.137,86	1.932.692,94
Total	43.493.049,68	74.634.691,65
	2019	2018
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (nota 16)	529.059,04	692.867,05
Deudas con entidades de crédito	1.185.422,55	40.909.486,62
Fianzas	381.159,38	445.762,13
Otros pasivos financieros	-	18.463,30
Acreedores varios	619.939,33	2.232.620,55
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	182.002,37	212.403,40
Total	2.897.582,67	44.511.603,05
Total débitos y partidas a pagar	46.390.632,35	119.146.294,70

12.1 Fianzas

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

12.2 Deudas con entidades de crédito

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

- Préstamo hipotecario por importe de 16.000.000,00 euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 26.139.534,16 euros (26.308.829,58 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. A 31 de diciembre de 2019 El Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.775.000,00 euros (1.012.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por

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

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

importe 14.103.279,71 euros (14.679.802,79 euros al 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan semestralmente. Al 31 de diciembre se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 427.319,11 euros (445.965,75 euros en el ejercicio 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contabilizados 87.129,56 euros (91.798,44 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 60%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un Ratio RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, igual o superior a 1,25. Este ratio se calcula como el cociente entre el Flujo de Caja Generado y el Servicio de la Deuda correspondiente al periodo de cálculo de que se trate.
- Un Ratio de apalancamiento que deberá ser, en todo momento, inferior o igual a 60/40. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad.

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad dependiente 31 de diciembre y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la misma cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 202.994,88 euros (353.734,86 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

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

- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 192.269,23 euros (25.296,26 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 531.294,45 (531.344,45 euros al 31 de diciembre de 2018).

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

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	22-03-17	22-03-20	1,25	10.668.750	0,00	31-12-19

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

- Préstamo hipotecario por importe de 25.000.000,00 euros concedido el 31 de marzo de 2017 por el Banco Natixis S.A., sucursal en España. Con fecha 26 de julio de 2017 dicho préstamo hipotecario fue novado para aumentar el importe del mismo en 16.600.000 euros, es decir que desde 26 de julio de 2017 el importe del préstamo hipotecario asciende a 41.600.000 euros. El valor neto contable de los activos



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

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

hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 70.016.510,46 euros (70.879.358,58 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2017. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 2.646.651,72 euros (997.093,75 euros al 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 38.868.586,01 euros (39.695.740,72 euros al 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. A 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.859.065,91 euros (1.764.461,32 euros durante el ejercicio 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene intereses devengados y pendientes de pago por importe de 0 euros. (0 euros al 31 de diciembre de 2018)

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

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

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

A juicio de los administradores al 31 de diciembre de 2019 y cierre del ejercicio 2018 el Grupo cumple con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U. aportada por el Socio

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

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

Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	03-04-17	30-09-19	1,5	23.875.000,00	0,00	31-12-19
CAP	Venta	26-07-17	30-09-19	1,5	15.897.156,25	0,00	31-12-19

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

Dicha deuda ha sido reclasificada al epígrafe "Pasivos vinculados con activos corrientes mantenidos para la venta (Nota 9). Igualmente, los gastos financieros devengados han sido reclasificados al epígrafe "Operaciones interrumpidas". Dicha deuda ha sido cancelada en enero 2020.

- Préstamo hipotecario por importe de 8.571.000 euros concedido el 12 de marzo de 2019 por el Banco Sabadell S.A., La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 12 de marzo de 2019 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 7.500.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligada a destinar el importe restante de 1.071.000,00 euros exclusivamente a financiar el pago del IVA soportado por la adquisición del activo inmobiliario de Valencia, en la misma fecha 12 de marzo de 2019 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 1.071.000,00 euros., con fecha 10 de octubre de 2019 tras la devolución del IVA por parte de la Agencia Tributaria el grupo procedió a la cancelación de dicho tramo.



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

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

El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 14.129.447,66 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo:

- El primer tramo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 12 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 168.750 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 7.056.357,54. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. A 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 195.558,85 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene intereses devengados y pendientes de pago por importe de 7.738,54 euros.

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

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

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

A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

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

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 344.513,56 euros.
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas en el instituto de la vivienda o entidad pública correspondiente de la Comunidad Autónoma. Al 31 de diciembre de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen a fecha de firma del contrato un importe de 75.000 euros y a seguir dotándola hasta que dicha cuenta tenga el saldo equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 12 de marzo de 2019 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta 31 de diciembre de 2019 asciende a 112.450,00 euros.
- Cuenta de la Reserva del principal: donde se depositen el 50% del Flujo de caja excedentario que resulte del certificado de ratios. 31 de diciembre de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de IVA: donde se depositen todas las devoluciones de la administración tributaria en concepto de IVA soportado. Al 31 de diciembre de 2019 dicha cuenta tiene saldo cero.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Levante, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 16), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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



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

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

completamente saldadas.

Dicha deuda ha sido reclasificada al epígrafe "Pasivos vinculados con activos corrientes mantenidos para la venta (Nota 9). Igualmente, los gastos financieros devengados han sido reclasificados al epígrafe "Operaciones interrumpidas". Dicha deuda ha sido cancelada en enero 2020.

- Préstamo hipotecario por importe de 12.500.000,00 euros concedido el 18 de julio de 2018 por el Banco Sabadell S.A., La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
 - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 18 de julio de 2018 se ponía a disposición del Grupo la cantidad de 12.000.000,00 euros.
 - Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligada a destinar el importe restante de 500.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 18 de julio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 19.134.403,99 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 18 de octubre de 2018. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 450.000 euros (90.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 11.392.180,98 euros (11.645.712,46 euros a 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 296.273,52 euros (138.908,33 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene



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

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

contabilizados 47.483,33 euros (48.963,33 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

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

A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 910.902,34 euros (442.301,90 euros a 31 de diciembre de 2018)
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 18 de julio de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 149.999,39 euros

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Inversiones Go Spain Alba, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las



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

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

cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	18-07-18	18-10-21	2,0	8.648.437,50	4,49	31-12-19

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no había dispuesto del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 24.855.860,86 euros.

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

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 14.552.887,68 euros (14.491.964,65 euros al 31 de diciembre de 2018) a largo plazo. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

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

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 335.300,33 euros (11.005,85 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contabilizados 7.865,73 euros (8.580,80 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

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

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

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 313.541,17 euros (10.948.582,05 euros al 31 de diciembre de 2018)
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.



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

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

- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se deposite el excedente de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento durante el plazo de vigencia del mismo una vez descontados los pagos realizados en relación a los gastos del Grupo. Al 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales sobre la dependiente Go Powder, S.L.U. aportada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

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

Producto	Tipo de transacción	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	Venta	20-12-18	20-12-21	1,0	14.880.000,00	106,37	31-12-19

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

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

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



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

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

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

Al 31 de diciembre el Grupo ha dispuesto de 3.000.000 euros del segundo tramo (a 31 de diciembre de 2018 no había dispuesto de importe alguno). El valor de los activos hipotecados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 15.130.603,99 euros.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 24 de enero de 2019. 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 183.836,72 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 7.598.579,58 euros (4.677.409,01 euros 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

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

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 187.076,92 euros (32.257,85 euros al 31 de diciembre de 2018) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contabilizados 22.965,97 euros (19.166,67 euros al 31 de diciembre de 2018) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

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

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

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

A juicio de los Administradores al 31 de diciembre de 2019 el Grupo cumple con los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 asciende a 370.067,41 euros (1.215.358,98 euros al 31 de diciembre de 2018).
- Cuenta de seguros: donde se ingresen las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que deben destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 24 de octubre de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a 99.999,39 euros

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

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

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

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

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

Dicha deuda ha sido reclasificada al epígrafe "Pasivos vinculados con activos corrientes mantenidos para la venta (Nota 9). Igualmente, los gastos financieros devengados han sido reclasificados al epígrafe "Operaciones interrumpidas". Dicha deuda ha sido cancelada en enero 2020.

Acreedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la 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 (días)</u>	<u>2018 (días)</u>
Periodo medio de pago a proveedores	46,09	45,11
Ratio de operaciones pagadas	45,85	48,55
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,06	28,35

	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	10.101.318,65	4.676.612,62
Total pagos pendientes	1.245.566,77	960.150,71

13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos		
H.P. deudora por IVA	-	1.657.946,87
Total activos	-	1.657.946,87

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	181.093,70	199.502,59
H.P. acreedora por retenciones	908,67	12.900,81
Total pasivos	182.002,37	212.403,40

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

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

13.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros		Neto
	2019		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			1.555.149,08
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			1.555.149,08
Ajustes de consolidación			(1.888.412,56)
Diferencias permanentes		(6.483,84)	(6.483,84)
Diferencias temporales	873.279,56		873.279,56
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible consolidada			533.532,24

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 1.888.412,56 euros.

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

De acuerdo al Real Decreto 12/2012 y el Real Decreto 20/2012, se modifica el artículo 20 de la LIS, con aplicación a partir del 2º pago fraccionado del 2012. De este modo, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en los 18 años siguientes al momento de su generación bajo el régimen general.

Las diferencias temporales corresponden a los gastos financieros no deducibles fiscalmente.

13.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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



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

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

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

13.5 Otra información

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad dominante y sus filiales detalladas en la nota 3.9 están acogidas al régimen especial SOCIMI.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2019 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades individuales acogidas al régimen Socimi que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Durante el ejercicio 2018 la Sociedad Dominante obtuvo beneficios por importe de 438.614,92 euros, procediendo a acordar la distribución de dividendos con cargo a beneficios por importe de 394.753,43 euros.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II, S.A., se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

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

Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las

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

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

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



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

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

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% 	Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2018 por importe de 394.753,43 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27 de junio de 2019



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

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

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	18-07-18
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	29-11-18
	Nave Industrial en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona)	19-07-18
	Nave Industrial en Riba-Roja de Turia (Valencia)	19-07-18
	Terreno industrial en Amorebieta (Vizcaya)	29-11-18
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	22-03-17
	Dos Naves industriales, Quer (Madrid)	31-03-17
	Nave industrial en Valdemoro (Madrid)	31-03-17
	Nave industrial en Daganzo (Madrid)	31-03-17
	Nave industrial en Quer (Madrid)	26-07-17
	Nave industrial en Borriol (Castellón)	12-03-19
	Nave industrial en Ribarroja de Turia (Valencia)	12-03-19
	Nave industrial en Alcalá de Henares (Madrid)	24-10-19
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.	Ver nota 1.2.	
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Edificio de Oficinas Albarracín 34. Madrid	19.134.403,99
	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123. Madrid	24.855.860,86
	Nave Industriales en Sant Esteve Sesrovires (Barcelona) y Riba-Roja de Turia (Valencia) (*)	15.130.603,99
	Terreno industrial en Amorebieta (Vizcaya) (*)	7.332.032,05
	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	26.139.534,16
	Tres Naves industriales en Daganzo, Valdemoro y Quer (Madrid) (*)	70.016.510,46
	Nave industrial en Borriol (Castellón) y Ribarroja de Turia (Valencia) (*)	14.129.447,66
	Nave industrial en Alcalá de Henares (Madrid) (*)	47.077.415,45
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	

(*) Activos reclasificados dentro del epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 9).

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

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

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos	4.107.355,94	2.569.245,01
Ingresos por refacturación de gastos	1.631.421,56	1.255.985,05
Total	<u>5.738.777,50</u>	<u>3.825.230,06</u>

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas y plazas de garaje descritos en la nota 5 de esta memoria consolidada y que no han sido clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9).

15.2 Otros gastos de explotación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	670.375,08	503.435,46
Servicios de profesionales independientes	1.329.019,28	446.272,89
Primas de seguros	61.887,89	24.548,61
Servicios bancarios y similares	23.558,02	17.735,04
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.035,00	-
Suministros	249.974,98	216.721,28
Otros servicios	175.470,88	237.703,01
Otros tributos	333.829,29	264.545,60
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5.215,63	93.421,72
Total otros gastos de explotación	<u>2.850.366,05</u>	<u>1.804.383,61</u>

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2019 y que no han sido clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, sin considerar el IVA, ver detalle a continuación:

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

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

	2019	2018
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	61.467,00	62.753,61
Otros servicios de Verificación	25.000,00	5.491,40
Total servicios de Auditoría y Relacionados	86.467,00	68.245,01
Servicios de Asesoramiento Fiscal	14.400,00	14.400,00
Otros Servicios	133.150,00	-
Total Servicios Profesionales	147.550,00	14.400,00

Adicionalmente los honorarios devengados por los auditores de las sociedades que han sido reclasificadas como Activos no corrientes mantenidos para la venta han ascendido a 90.542 euros (2018: 19.288,73 euros). Asimismo, se han devengado 3.600 euros por honorarios fiscales (2018: 3.600 euros).

15.3 Gasto 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 Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	1.058.892,96	595.879,93
Otros gastos financieros	-	6.000,00
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 16)	165.518,33	143.756,17
Total gastos financieros	1.224.411,29	745.636,10

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2019 y 2018 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	2019	2018
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	529.059,04	692.867,05
TOTAL	529.059,04	692.867,05
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	3.473.986,00	28.252.346,46
TOTAL	3.473.986,00	28.252.346,46
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	4.003.045,04	28.945.213,51

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos financieros:		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	165.518,33	143.756,17
	<u>165.518,33</u>	<u>143.756,17</u>

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el grupo registra varios préstamos frente a su Accionista mayoritario (GreenOak Europe II Investment, S.á.r.l.) por importe total de 4.003.045,04 euros (28.945.213,51 euros a 31 de diciembre 2018). Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Con fecha 19 de septiembre de 2019 la Sociedad realizo una disposición adicional de 70.000 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 240.394,69 euros (154.689,06 euros al 31 de diciembre de 2018).
2. Préstamo concedido a Go Powder, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 y 24 de enero de 2019 la Sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros y 10.000.000,00 euros respectivamente. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 138.664,35 euros (58.851,65 euros al 31 de diciembre de 2018).
3. Deuda con la Sociedad Dominante por importe de 150.000 euros por la compra de sus propias acciones (Nota 11).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha traspasado el importe pendiente de pago de los siguientes prestamos con empresas del Grupo a "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 9) al ser deudas asociadas a los activos inmobiliarios sobre los que el Grupo había recibido una oferta de un tercero para la venta de dichos inmuebles durante el ejercicio 2020.

4. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 31 de marzo de 2017 por importe de 4.761.662,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre 2019 ascendían a 532.248 euros (339.136,15 euros al 31 de diciembre de 2018).
5. Préstamo concedido a Go Spain Quattro S.L.U. el 26 de julio de 2017 por importe de 625.000,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 26 de julio de 2022. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo

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

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

de interés fijo del 5,5% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 84.887,15 euros (50.034,72 euros al 31 de diciembre de 2018).

6. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Levante S.L.U. por importe de 2.003.033,00 euros, de fecha 27 de febrero de 2019, y cuya fecha de vencimiento es el 27 de febrero de 2029. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 65.877,53 euros.
7. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U. en fecha 19 de julio de 2018, por importe de 7.052.147,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2028. Con fecha 29 de octubre de 2018 la Sociedad realizó una amortización parcial de dicho préstamo por importe de 3.440.448,54 euros. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascendían 194.479,98 euros (48.005,47 euros a 31 de diciembre de 2018).
8. Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 grupo por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascendían 258.700 euros (21.450,00 euros a 31 de diciembre de 2018).
9. Préstamo concedido a Inversiones Go Spain River S.L.U. por importe de 56.523.000,00 euros, de fecha 24 de octubre de 2019, y cuya fecha de vencimiento es el 24 de octubre de 2029. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 452.184 euros.
10. La Sociedad participada, Go Spain River, S.L.U. mantiene una deuda por importe 20.700 euros.

16.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.

Durante el ejercicio 2019 miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

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

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

Anteriormente al 27 de junio de 2019 los servicios de Administración fueron prestados por Citco Corporate Management (Madrid) S.L., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 534.390,47 euros al 31 de diciembre de 2019 (386.985,94 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo no tiene personal.

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

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	2	1
Total	2	1

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

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

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

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U, representada 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 al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo este Administrador un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad Dominante y el mismo.

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada hasta el 26 de junio de 2019 por las Administradoras Mancomunadas Paloma Gonzalez Hernández e Isabel Gómez Díez, quienes presentaron

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

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

su dimisión el 26 de junio de 2019, notificó que poseía cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que fue comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, habiendo sido las Administradores Mancomunadas unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existía entre la Sociedad y las mismas.

17. INFORMACION MEDIOAMBIENTAL

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



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

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

18. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiéndose en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

EJERCICIO 2019

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	-	4.107.355,94	-	4.107.355,94
Otros ingresos de explotación.	-	1.631.421,56	-	1.631.421,56
Otros gastos de explotación.	-	(2.143.245,80)	(707.120,25)	(2.850.366,05)
Amortización del inmovilizado.	-	(1.012.886,07)	-	(1.012.886,07)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	2.582.645,63	(707.120,25)	1.875.525,38
Gastos financieros.	-	(1.224.411,29)	-	(1.224.411,29)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	(8.988,50)	425,63	(8.562,87)
Diferencias de cambio.	-	-	(495,12)	(495,12)
RESULTADO FINANCIERO	-	(1.233.399,79)	(69,49)	(1.233.469,28)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	-	1.349.245,84	(707.189,74)	642.056,10
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netos de impuestos	575.270,30	-	(1.550.589,88)	(975.319,58)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	575.270,30	-	(1.550.589,88)	(975.319,58)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	575.270,30	1.349.245,84	(2.257.779,62)	(333.263,48)

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

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

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Activos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	161.434.125,23	-	7.483.116,73	168.917.241,96
Resto de activos del segmento	-	73.550.498,91	1.021.552,35	74.572.051,26
TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO	161.434.125,23	73.550.498,91	8.504.669,08	243.489.293,22
Pasivos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	125.887.139,63	-	7.333.098,64	133.220.238,27
Resto de pasivos del segmento	-	46.139.720,14	250.912,21	46.390.632,35
TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO	125.887.139,63	46.139.720,14	7.584.010,85	179.610.870,62



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

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

EJERCICIO 2018

Conceptos	Naves	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	-	2.569.245,01	-	2.569.245,01
Otros ingresos de explotación.	-	1.255.985,05	-	1.255.985,05
Otros gastos de explotación.	-	(1.677.937,59)	(126.446,02)	(1.804.383,61)
Amortización del inmovilizado.	-	(701.203,40)	-	(701.203,40)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	1.446.089,07	(126.446,02)	1.319.643,05
Gastos financieros.	-	(745.636,10)	-	(745.636,10)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	(39.119,64)	-	(39.119,64)
RESULTADO FINANCIERO	-	(784.755,74)	-	(784.755,74)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	-	661.333,33	(126.446,02)	534.887,31
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netos de impuestos	1.209.314,67	-	(382.201,63)	827.113,04
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.209.314,67	-	(382.201,63)	827.113,04
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1.209.314,67	-	(508.647,65)	1.362.000,35
TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO	85.568.044,77	84.207.983,12	9.316.686,12	179.092.714,01
TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO	55.493.451,29	57.534.807,49	6.118.035,92	119.146.294,70



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

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

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 del Grupo. 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 15 de enero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en su participada Go Spain River S.L.U por importe de 60.000 euros.

Así mismo, con fecha 15 de enero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en su participada Inversiones Go Spain Wolf S.L.U por importe de 450.000 euros.

Con fecha 16 de enero de 2020, la Sociedad participada Inversiones Go Love S.L.U ha cedido la opción de compra del terreno sito en Amorebieta (Vizcaya) a la Sociedad participada BGO Inversiones Love suelo S.L.U quien ha ejercido la compraventa del terreno con fecha 16 de enero de 2020 por un importe de 1.053.502,71 euros.

Con fecha 23 de enero de 2020, la Sociedad Dominante procedió a transmitir el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U, Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U, Inversiones Go Spain Levante, S.L.U y Go Spain River S.L.U por un importe total de 78.363.418 euros. En enero 2020 dichas participadas cancelaron la deuda bancaria y la deuda con empresas del grupo descritas en la Nota 12 y 16 respectivamente.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad Dominante acordó a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 41.199.750,81 euros, así mismo acordó la ejecución de la distribución de prima de emisión por un importe de 31.333.854 euros.



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

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

Evolución de los negocios.

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

Los objetivos del Grupo son:

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

Gestión de pago de proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 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>2019 (días)</u>
Periodo medio de pago a proveedores	46,09
Ratio de operaciones pagadas	45,85
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,06
	 Importe
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	10.101.318,65
Total pagos pendientes	<u>1.245.566,77</u>

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

Estructura de la propiedad de la sociedad dominante:

El Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad Luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad Dominante es Go Equity GP LLC con domicilio en Delaware (Estados Unidos).

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

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

Situación del Grupo

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado un beneficio de explotación por importe de 1,875 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1,224 millones de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha registrado un beneficio procedente de operaciones continuadas después de impuestos de 642 miles de euros. El resultado consolidado final obtenido por la sociedad a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a unas pérdidas de 333,2 miles de euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 70,12 millones de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación del Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 63,87 millones de euros y préstamos con el Accionista Único de 4,003 millones de euros) y deuda externa de 40,04 millones de euros.

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

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

Adquisición de acciones propias.

Al cierre del ejercicio la sociedad tiene el 0,13% de acciones propias esto es 8.369 acciones.

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 miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

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

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

Anteriormente al 27 de junio de 2019 los servicios de Administración fueron prestados por Citco Corporate Management (Madrid) S.L., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 534.390,47 euros al 31 de diciembre de 2019 (386.985,94 euros al 31 de diciembre de 2018).

El Grupo no tiene personal.

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

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	2	1
Total	2	1

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

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

Acontecimientos posteriores al cierre.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros del Grupo. 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 15 de enero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en su participada Go Spain River S.L.U por importe de 60.000 euros.

Así mismo, con fecha 15 de enero de 2020 la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria en su participada Inversiones Go Spain Wolf S.L.U por importe de 450.000 euros.

Con fecha 16 de enero de 2020, la Sociedad participada Inversiones Go Love S.L.U ha cedido la opción de compra del terreno sito en Amorebieta (Vizcaya) a la Sociedad participada BGO Inversiones Love suelo S.L.U quien ha ejercido la compraventa del terreno con fecha 16 de enero de 2020 por un importe de 1.053.502,71 euros.

Con fecha 23 de enero de 2020, la Sociedad Dominante procedió a transmitir el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U, Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U, Inversiones Go Spain Levante, S.L.U y Go Spain River S.L.U por un importe total de 78.363.418 euros. En enero 2020 dichas participadas cancelaron la deuda bancaria y la deuda con empresas del grupo descritas

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

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

en la Nota 12 y 16 respectivamente.

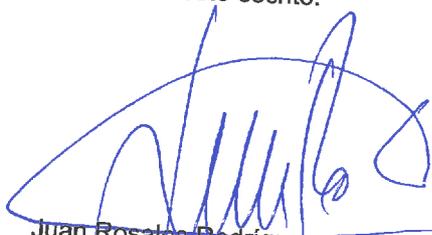
Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad Dominante acordó a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 41.199.750,81 euros, así mismo acordó la ejecución de la distribución de prima de emisión por un importe de 31.333.854 euros.



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

**Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDING SOCIMI II 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 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

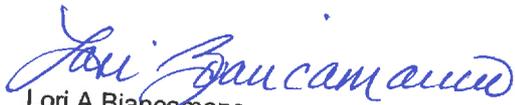


Juan Rosales Rodriguez

en representación de

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

Presidente



Lori A Biancamano

Consejera



Francesco Ostuni

Consejero

GreenOak Spain Holdings Socimi II, 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 GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Como se explica en la Nota 6 la Sociedad participa en el capital de varias sociedades de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en instrumentos de capital ascienden a 26.012 miles de euros. Adicionalmente, bajo el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" la Sociedad tiene registradas varias inversiones en participadas, por importe de 36.548 miles de euros, tal y como se detalla en la Nota 8 de la memoria adjunta.

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

El cálculo del valor recuperable de estas inversiones se basa en el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, estas últimas estimadas a partir de las valoraciones de expertos independientes.

Asimismo, valora los activos registrados bajo el epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización, tal y como se dispone en la Nota 4.a de la memoria adjunta.

Nos centramos en estas áreas debido a que representan el 98% del total activo de la Sociedad, así como también dada la importancia de los juicios y estimaciones utilizados por la Dirección para el cálculo del valor recuperable.

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

- Hemos analizado el proceso interno de la Dirección para el cálculo del valor recuperable de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo, y hemos evaluado que la metodología empleada es consistente con lo establecido en el marco normativo aplicable.
- Evaluamos la correcta clasificación de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como las actividades clasificadas como interrumpidas.
- Evaluamos la oferta de compra venta y el cumplimiento de la misma con fecha posterior al cierre del ejercicio.
- Comprobamos la evaluación realizada por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios de dichas sociedades dependientes a efectos de comprobar las plusvalías existentes al cierre del ejercicio, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:
 - Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor de las inversiones en empresas del grupo, incluyendo sus activos inmobiliarios.
 - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.

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

- Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Chamosa', written over a horizontal line.

Fernando Chamosa (21402)

14 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/06569 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS
SOCIMI II, S.A.**

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.
NIF: A87595799

ACTIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
A) ACTIVO NO CORRIENTE		26.011.894,99	57.887.358,14
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		26.011.894,99	57.887.358,14
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	26.011.894,99	57.887.358,14
B) ACTIVO CORRIENTE		37.566.355,84	37.404,27
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	36.547.803,49	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		400,00	400,00
1. Deudores varios.	7	400,00	400,00
III. Periodificación		164,84	-
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		1.017.987,51	37.004,27
1. Tesorería.	9	1.017.987,51	37.004,27
TOTAL ACTIVO (A + B)		63.578.250,83	57.924.762,41

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.
NIF: A87595799

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/19	31/12/18
A) PATRIMONIO NETO		62.139.984,05	57.877.952,55
A-1) Fondos propios.		62.139.984,05	57.877.952,55
I. Capital.		6.595.006,00	6.083.304,00
1. Capital escriturado.	10	6.595.006,00	6.083.304,00
II. Prima de emisión.	10	55.132.055,00	50.526.739,00
III. Reservas.		11.757,86	(27.854,37)
1. Legal y estatutarias.	11	43.861,49	-
2. Otras reservas.		(32.103,63)	(27.854,37)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(120.509,74)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(263.851,00)	(263.851,00)
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).		(263.851,00)	(263.851,00)
VI. Otras aportaciones de socios.	11	792.000,00	1.121.000,00
VII. Resultado del ejercicio.	3	(6.474,07)	438.614,92
B) PASIVO CORRIENTE		1.438.266,78	46.809,86
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.	8	1.188.640,00	-
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,15	150.000,00	-
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		99.626,78	46.809,86
1. Acreedores varios.	7,12	98.845,30	46.492,92
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	781,48	316,94
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)		63.578.250,83	57.924.762,41

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018 (Expresada en euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.
NIF: A87595799

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/19	31/12/18 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	610.638,48	108.847,00
2. Otros gastos de explotación.	14	(706.177,14)	(126.446,02)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(95.538,66)	(17.599,02)
1. Diferencias de cambio.		(495,12)	-
2. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	6	(859,80)	-
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.354,92)	-
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(96.893,58)	(17.599,02)
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	8	90.419,51	456.213,94
D) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		90.419,51	456.213,94
E) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+D)		(6.474,07)	438.614,92

(*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de las participadas descritas en las Notas 6 y 8 de esta memoria.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.
NIF: A87595799

	31/12/19	31/12/18 (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(6.474,07)	438.614,92
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)	(6.474,07)	438.614,92

(*) Incluye las modificaciones necesarias respecto a las cuentas anuales presentadas al 31 de diciembre de 2018 en relación con el proceso de venta de las participadas descritas en las Notas 6 y 8 de esta memoria.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresado en Euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
NIF: A87595799

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Acciones propias	Otras operaciones con socios	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018	3.744.318,00	31.18.865,00	-	(18.481,83)	-	50.000,00	(5.952,71)	(257.898,29)	34.670.850,17
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	438.614,92	438.614,92
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	2.338.986,00	21.050.874,00	-	-	-	-	-	-	23.389.860,00
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	(1.683.000,00)	-	-	-	1.071.000,00	-	-	(612.000,00)
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(257.898,29)	257.898,29	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(9.372,54)	-	-	-	-	(9.372,54)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2018	6.083.304,00	50.526.739,00	-	(27.854,37)	-	1.121.000,00	(263.851,00)	438.614,92	57.877.952,55
Ajustes por cambio de criterio 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	(6.474,07)	(6.474,07)
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2019	6.083.304,00	50.526.739,00	-	(27.854,37)	-	1.121.000,00	(263.851,00)	438.614,92	57.877.952,55
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(6.474,07)	(6.474,07)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 10)	511.702,00	4.605.316,00	-	-	-	-	-	-	5.117.018,00
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(120.509,74)	(329.000,00)	-	-	(459.509,74)
Distribución del resultado	-	-	43.861,49	-	-	-	-	(438.614,92)	(394.753,43)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(4.249,26)	-	-	-	-	(4.249,26)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2019	6.595.006,00	55.132.055,00	43.861,49	(32.103,63)	(120.509,74)	792.000,00	(263.851,00)	(6.474,07)	62.139.984,05

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

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

NIF: A87595799

	2019	2018
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(6.474,07)	438.614,92
Ajustes del resultado:		
- Ingresos por dividendos	(1.578.090,22)	(950.778,90)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(310.322,34)	385.717,96
- Gastos financieros	495,12	-
	(1.887.917,44)	(565.060,94)
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(164,84)	(400,00)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.237.207,66	16.259,75
	1.237.042,82	15.859,75
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Cobros de dividendos	1.578.090,22	950.778,90
- Cobros (pagos) por intereses	(495,12)	-
	1.577.595,10	950.778,90
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	920.246,41	840.192,63
Pagos por inversiones:		
- Empresas del grupo y asociadas	(5.862.018,00)	(25.621.467,35)
	(5.862.018,00)	(25.621.467,35)
Cobros por desinversiones:		
- Empresas del Grupo y asociadas	1.500.000,00	1.695.000,00
	1.500.000,00	1.695.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(4.362.018,00)	(23.926.467,35)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	5.988.508,26	24.460.860,00
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(1.321.000,00)	(1.683.000,00)
	4.667.508,26	22.777.860,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	150.000,00	-
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(271,59)
	150.000,00	(271,59)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
- Dividendos	(394.753,43)	-
	(394.753,43)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	4.422.754,83	22.777.588,41
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	980.983,24	(308.686,31)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	37.004,27	345.690,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.017.987,51	37.004,27

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

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

1. Actividad de la Sociedad

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

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 tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 24 de septiembre de 2019.

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



Los 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 63.878.422,60 euros al cierre del ejercicio (59.946.419,31 euros de euros al 31 de diciembre de 2018), cifra ésta que incluye un resultado consolidado del ejercicio 2019 de 333.263,48 euros de pérdida (1.362.000,35 euros de beneficio al 31 de diciembre de 2018). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de Socimi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

El incumplimiento de cualquier condición descrita anteriormente supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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.

La Sociedad es dependiente de GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l., sociedad de nacionalidad luxemburguesa. El accionista último del grupo al que pertenece la Sociedad dominante 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 Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. 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 25 de septiembre de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

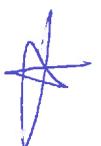
3. Aplicación del resultado

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	(6.474,07)	438.614,92
<u>Aplicación</u>		
Reserva legal		43.861,49
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6.474,07)	-
Distribución de dividendo		394.753,43
	<u>(6.474,07)</u>	<u>438.614,92</u>

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 que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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.

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.

b) 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 24 de septiembre de 2019.

c) 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.

d) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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.

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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2017, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2017, 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 a partir del 1 de enero de 2017 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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 y clasificadas en el balance como disponibles para la venta.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera con entidades de crédito ni deuda con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 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 operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es 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 del mercado inmobiliario

La Inversión Inmobiliaria de la Sociedad está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

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

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

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 el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):



	31.12.2018	Altas	Bajas	Trasposos a mantenido para la venta (Nota 8)	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio:					
Coste	58.382.107,33	5.862.018,00	(1.500.000,00)	(36.730.944,91)	26.013.180,42
Deterioro	(494.749,19)	(131.880,36)	442.202,70	183.141,42	(1.285,43)
Total	57.887.358,14	5.730.137,64	(1.057.797,30)	(36.547.803,49)	26.011.894,99

	31.12.2017	Altas	Bajas	31.12.2018
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	34.455.639,98	25.621.467,35	(1.695.000,00)	58.382.107,33
Deterioro	(109.031,23)	(385.717,96)	-	(494.749,19)
Total	34.346.608,75	25.235.749,39	(1.695.000,00)	57.887.358,14

Los movimientos habidos en el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

- Con fecha 11 de marzo de 2019 la Sociedad procedió aumentar el capital social y la prima de emisión en la participada Inversiones Go Spain Levante, S.L (Sociedad Unipersonal) en un importe de 511.702,00 y 4.605.316,00 euros respectivamente.
- La Sociedad recibió un repago parcial de la prima de emisión, por importe de 1.500.000,00 euros, con fecha 8 de noviembre de 2019, de su participada Inversiones Go Love, S.L. (Sociedad Unipersonal). Por otro lado, con fechas 7 de junio de 2019 y 19 de agosto de 2019, la sociedad realizó diferentes aportaciones a los fondos propios de la sociedad, que sumaron un total de 100.000,00 euros durante el ejercicio 2019.
- La Sociedad ha realizado varias aportaciones a fondos propios de su participada Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal), durante el ejercicio 2019. La suma total de los importes transferidos a los fondos propios de su participada ascendieron a 577.000,00 euros.
- Con fecha 11 de noviembre de 2019 la Sociedad procedió a realizar una aportación de fondos propios de su participada Inversiones Go Spain Wolf, S.L (Sociedad Unipersonal), por importe de 65.000,00 euros.
- Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad procedió a constituir la sociedad Bgo Inversiones Love Suelo S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros.
- El deterioro registrado al 31 de diciembre de 2019 por importe de 1.285,43 euros corresponde al deterioro de las participaciones que la Sociedad tiene en la participada Bgo Inversiones Love suelo S.L. debido a las pérdidas que estas participadas presentan al cierre del ejercicio.
- La Sociedad registra como trasposos el importe total de las participaciones en empresas del Grupo sobre las que ha recibido una oferta para su venta a un tercero en el próximo ejercicio y que ha clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance adjunto al 31 de diciembre de 2019 (Nota 8).

Los movimientos habidos en el ejercicio 2018 fueron sido los siguientes:

- Con fecha 20 y 27 de septiembre de 2018 la Sociedad procedió realizó dos aportaciones a

fondos propios de su participada Greenoak Propco Garden, S.L (Sociedad Unipersonal), por importes de 150.000,00 y 75.000,00 euros respectivamente.

- Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad recibió una devolución de prima de emisión, por importe de 1.200.000,00 euros de su participada Inversiones Go Spain Quattro, S.L. (Sociedad Unipersonal). Además, con fechas 20 y 27 de septiembre recibió dos repagos parciales de la aportación a fondos propios por importes de 150.000,00 y 75.000,00 euros respectivamente. Por último, con fechas 15 de junio de 2018, 9 de julio de 2018 y 28 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una aportación a fondos propios de su participada, por importes de 840.000,00, 400.000,00 y 250.000,00 euros cada una.
- La Sociedad ha realizado varias aportaciones a fondos propios de su participada Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal), durante el ejercicio 2018. La suma total de los importes transferidos a los fondos propios de su participada ascendieron a 378.000,00 euros.
- La Sociedad recibió un repago parcial de la prima de emisión, por importe de 270.000,00 euros, con fecha 14 de febrero de 2018, de su participada Inversiones Go Spain Levante, S.L. (Sociedad Unipersonal). Por otro lado, con fechas 31 de mayo 2018, 30 de octubre de 2018 y 29 de noviembre de 2018, la sociedad realizó diferentes aportaciones a los fondos propios de la sociedad, que sumaron un total de 35.500,00 euros durante el ejercicio 2018.
- Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 150,52 euros de costes asociados a la compraventa. Asimismo, con fecha 14 de febrero de 2018 y 31 de mayo de 2018, la Sociedad realizó dos aportaciones a fondos propios de su participada por importes de 10.000,00 y 20.000,00 euros respectivamente. Además, con fecha 18 de julio de 2018 realizó un aumento de capital por importe de 780.000,00 euros cuya prima de emisión asociada ascendió a 7.020.000,00 euros.
- Con fecha 23 de enero de 2018 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 150,52 euros de costes asociados a la compraventa. Asimismo, en los meses de febrero, mayo, octubre y diciembre, la Sociedad realizó varias aportaciones a fondos propios, cuya suma total ascendió a 60.500,00 euros. Además, con fecha 29 de noviembre de 2018 realizó un aumento de capital por importe de 864.255,00 euros cuya prima de emisión asociada ascendió a 7.778.295,00 euros.
- Con fecha 24 de mayo de 2018 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 151,25 euros de costes asociados a la compraventa. Asimismo, con fecha 19 de julio de 2018 realizó un aumento de capital por importe de 379.731,00 euros cuya prima de emisión asociada ascendió a 3.417.579,00 euros.
- Con fecha 24 de septiembre de 2018 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 154,46 euros de costes asociados a la compraventa. Asimismo, con fecha 29 de

noviembre de 2018 realizó un aumento de capital por importe de 315.000,00 euros cuya prima de emisión asociada ascendió a 2.835.000,00 euros.

- Por último, el deterioro registrado al 31 de diciembre de 2018 por importe de 494.749,19 euros corresponde al deterioro de las participaciones que la Sociedad tiene en las participadas Go Spain River, S.L por importe de 384.918,81 euros, Inversiones GO Spain Levante S.L. por importe 57.283,89 euros y Go Love S.L. por importe de 52.546,49 euros, debido a las pérdidas que estas participadas presentan al cierre del ejercicio

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

Ejercicio 2019:

Clasificadas como Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto						Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio		
GreenOak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal)(***) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	977.267,00	8.268.406,00	356.105,52	1.225.514,60	712.465,36	10.314.243,88	9.470.828,78	436.901,75
Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	783.000,00	7.020.000,00	62.074,27	769.502,88	472.504,34	8.337.578,61	7.833.150,82	173.736,73
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	867.255,00	7.778.295,00	(50.869,86)	587.628,15	164.276,14	8.758.956,28	8.706.200,82	-
Bgo Inversiones Love Suelo S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00		(342,32)	(943,11)	(943,11)	1.714,57	1.714,57	-
Total								<u>26.011.894,99</u>	<u>610.638,48</u>

Clasificadas como Activos no corrientes mantenidos para la venta:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto					Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación					
Inversiones GO Spain Quattro S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	2.713.051,00	20.890.459,00	1.695.642,52	3.052.462,79	950.429,30	25.249.581,82	24.868.660,68	925.784,50	
Inversiones GO Spain Levante S.L. (ant. Go Spain Coslada, S.L.) (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	544.702,00	4.605.316,00	(23.676,15)	598.814,36	337.377,98	5.463.719,83	5.185.518,00	-	
Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00	-	670.231,71	(363.778,90)	(867.712,90)	(194.481,19)	1.058.150,52	-	
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	382.731,00	3.417.579,00	72.679,22	499.011,10	155.175,92	4.028.165,14	3.865.461,25	41.667,24	
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) Calle Pinar 7, 5ª izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	318.000,00	1.335.000,00	47.607,97	(124.699,88)	(361.949,88)	1.338.658,09	1.570.013,04	-	
Total								36.547.803,49	967.451,74	

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

(**) Sociedades auditadas.

Las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación no cotizan en bolsa.

Ejercicio 2018:

Clasificadas como Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)					Total Patrimonio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio			
GreenOak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	977.267,00	8.268.406,00	246.880,08	1.084.459,96	546.127,19	10.038.680,27	9.470.828,78	108.847,00
Inversiones GO Spain Quattro S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	2.713.051,00	20.890.459,00	1.464.196,40	3.170.711,92	1.157.230,62	26.224.937,02	24.868.660,68	841.931,90
Inversiones GO Spain Levante S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	33.000,00	-	16.542,77	(38.326,66)	(38.326,66)	11.216,11	11.216,11	-
Go Spain River, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00	-	387.257,06	(225.025,35)	(294.025,35)	96.231,71	96.231,71	-
Inversiones GO Spain Alba S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	783.000,00	7.020.000,00	18.640,09	368.449,73	217.170,91	8.038.811,00	7.833.150,82	-

GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	867.255,00	7.778.295,00	52.099,13	(6.820,62)	(101.964,77)	8.595.684,36	8.706.200,82	-
Inversiones GO Spain Wolf S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	382.731,00	3.417.579,00	(2.737,59)	191.898,83	52.084,05	3.849.656,46	3.800.461,25	-
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) (**) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	318.000,00	2.835.000,00	(2.542,41)	(28.399,62)	(49.849,62)	3.100.607,97	3.100.607,97	-
Total							57.887.358,14	950.778,90	

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

(**) Sociedades auditadas.

Las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación no cotizan 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, el efectivo y saldos con Administraciones públicas es el siguiente:

Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar	400,00	400,00
Total	400,00	400,00
Total activos financieros	400,00	400,00

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Créditos Otros Otros		Total	Total
	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar (Nota12)	1.437.485,30	46.492,92	1.437.485,30	46.492,92
Total	1.437.485,30	46.492,92	1.437.485,30	46.492,92
Total pasivos financieros	1.437.485,30	46.492,92	1.437.485,30	46.492,92

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

Los activos y pasivos correspondientes a la participación de la Sociedad en las participadas descritas en la Nota 6 de esta memoria han sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta así como los gastos e ingresos relacionados con dichas participaciones han sido registrados como resultado procedente de operaciones interrumpidas, considerando la oferta recibida antes de cierre de ejercicio por parte de un tercero para la compra de dichas participadas habiéndose producido la venta de 4 de esas participadas el 23 de enero de 2020 (Ver Nota 19). Los Administradores de la Sociedad estiman que la venta de la participada pendiente de venta a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales será concluida una vez se haya finalizado la construcción de la nave logística.

El desglose de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>31/12/19</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 6)	36.547.803,49
Total	36.547.803,49
	<u>Euros</u>
	<u>31/12/19</u>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Acreedores varios	1.188.640,00
Total	1.188.640,00

El desglose del resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos del ejercicio 2019 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Resultado de las operaciones interrumpidas:		
Ingresos		
- Dividendos	967.451,74	841.931,90
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	311.607,77	(385.717,96)
Gastos		
- Otros gastos de explotación	(1.188.640,00)	-
Beneficio antes de impuestos de las operaciones interrumpidas	90.419,51	456.213,94
Impuesto sobre beneficios	-	-
Beneficio de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	90.419,51	456.213,94

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:

	<u>31/12/19</u>
Estado de flujos de efectivo:	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	877.032,23
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(4.359.018,00)
Total	(3.481.985,77)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 corresponde a tres cuentas corrientes cuyo importe asciende a 1.017.987,51 euros (una cuenta corriente 37.004,27 euros a 31 de diciembre de 2018).

10. Capital y prima de emisión

El capital social al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 3.744.318,00 euros, compuesto por 3.744.318



acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2018 el Accionista Único realizó las siguientes aportaciones de capital:

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

Con fecha 14 de febrero de 2018, la Sociedad procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a su Accionista Único por importe de 1.683.000,00 euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad realizó la siguiente aportación de capital:

- Con fecha 12 de marzo de 2019 en la cantidad de 511.702,00 euros mediante la creación de 511.702 acciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 4.605.316,00 euros. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 9 de agosto de 2019.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.083.304,00
Prima de emision	55.132.055,00	50.526.739,00
	<u>61.727.061,00</u>	<u>56.610.043,00</u>

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 se compone de 6.595.006 acciones (6.083.304 acciones al 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal cada una totalmente desembolsadas.

La prima de emisión es de libre disposición.

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

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es de 14,90 euros por acción y 14,43 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2019 correspondiente a importe total negociado en

el año entre número de acciones totales negociadas.

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 10 de septiembre de 2019 en 14,40 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión establecido en el apartado 3.2 de la circular 2/2018 del MAB 2019 la GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l procedió a vender 154.824 acciones a 20 nuevos accionistas que actualmente participan en conjunto de un 2,35% de la Sociedad Dominante, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal.

A 31 de diciembre de 2019 el principal accionista de la Sociedad es GreenOak Europe II Investments, S.a.r.l. con un porcentaje de participación del 97,52%.

Así mismo al 31 de diciembre 2019 la Sociedad, posee el 0,13% de sus propias acciones (8.369 acciones). Acciones que fueron adquiridas a su accionista mayoritario en septiembre de 2019.

11. Reservas y aportaciones de socios

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva legal no se encuentra íntegramente constituida.

Aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha recibido de su accionista mayoritario las siguientes aportaciones de socios:

Fecha	Importe
02/05/2019	215.000,00
31/05/2019	190.000,00
13/08/2019	80.000,00
19/09/2019	357.000,00
Total	842.000,00

Así mismo con fecha 25 de julio de 2019 la Sociedad realizó una devolución de aportación de socios por importe de 1.171.000 euros.

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

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2018 el Accionista único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 250.000,00 euros.

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 asciende a 792.000,00 euros (1.121.000,00 euros al 31 de diciembre de 2018).

12. Débitos y partidas a pagar

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

Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	2019	2018
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	150.000,00	-
Acreeedores varios	98.845,30	46.492,92
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	781,48	316,94
Total	249.626,78	46.809,86
Total débitos y partidas a pagar	249.626,78	46.809,86

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	40,65	67,70
Ratio de operaciones pagadas	42,89	26,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,55	197,61
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	625.646,40	91.821,69
Total pagos pendientes	53.708,09	29.152,37

13. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2019	2018
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	781,48	316,94
Total pasivos	781,48	316,94

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			(6.474,07)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(6.474,07)
Diferencias permanentes		(314.571,60)	(314.571,60)
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible (resultado fiscal)			(321.045,67)

Ejercicio 2018

	Euros		
	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			438.614,92
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			438.614,92
Diferencias permanentes	385.717,96	(9.372,54)	376.345,42
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible (resultado fiscal)			814.960,34

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.

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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

Otra información

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial de SOCIMI.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocio

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2019 por importe de 610.638,48 euros (108.847,00 euros al 31 de diciembre de 2018) se corresponde con el ingreso por dividendos recibidos de las sociedades participadas según el detalle expuesto en la Nota 6 de esta memoria.

b) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios exteriores:		
Servicios de profesionales independientes	703.250,09	123.604,87
Servicios bancarios y similares	2.337,70	2.416,31
Otros servicios	589,35	424,84
Total otros gastos de explotación	706.177,14	126.446,02

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 se indica a continuación:

	2019	2018
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.	150.000,00	-
TOTAL	150.000,00	-
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	150.000,00	-

16. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2019 miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

Anteriormente al 27 de junio de 2019 los servicios de Administración fueron prestados por Citco Corporate Management (Madrid) S.L., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 120.431,33 euros al 31 de diciembre de 2019 (79.787,88 euros al 31 de diciembre de 2018).

La Sociedad no tiene personal.

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

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	2	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 los miembros del Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U, representada 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 comunicado debidamente al Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo este Administrador un mero representante legal en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad Dominante y el mismo.

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada hasta el 26 de junio de 2019 por las Administradoras Mancomunadas Paloma Gonzalez Hernández e Isabel Gómez Díez, quienes presentaron su dimisión el 26 de junio de 2019, notificó que poseía cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que fue comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, habiendo sido las Administradores Mancomunadas unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existía entre la Sociedad y las mismas.

17. Información sobre el medio ambiente

Durante el ejercicio 2019, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

18. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 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:

	2019	2018
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	25.400,00	22.642,32
Otros servicios de Verificación	25.000,00	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	50.400,00	22.642,32
Servicios de Asesoramiento Fiscal	12.000,00	12.000,00
Otros Servicios	133.150,00	-
Total Servicios Profesionales	145.150,00	12.000,00

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 15 de enero de 2020 la Sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Go Spain River S.L.U por importe de 60.000 euros.

Así mismo, con fecha 15 de enero de 2020 la Sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Inversiones Go Spain Wolf S.L.U por importe de 450.000 euros.

Con fecha 23 de enero de 2020, la Sociedad procedió a transmitir el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U, Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U, Inversiones Go Spain Levante, S.L.U y Go Spain River S.L.U. por un importe total de 78.363.418 euros.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad acordó a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 41.199.750,81 euros, así mismo acordó la ejecución de la distribución de prima de emisión por un importe de 31.333.854 euros.

20. 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% 	Dividendos procedentes de beneficios del ejercicio 2018 por importe de 394.753,43 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	27 de junio de 2019
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.	GreenOak Propco Garden S.L. 30/11/2016 Inversiones GO Spain Quattro S.L. 23/12/2016 Inversiones Go Spain Levante, S.L 15/11/2017 Go Spain River, S.L 03/08/2017 Inversiones GO Spain Alba S.L. 23/01/2018 GO Powder S.L. 23/01/2018 Inversiones GO Spain Wolf S.L. 24/05/2018 Inversiones GO Love S.L. 24/09/2018 Bgo Inversiones Love Suelo S.L 18/12/2019

<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>En participaciones en empresas del Grupo:</p> <table border="0"> <tr> <td>GreenOak Propco Garden S.L.U.</td> <td style="text-align: right;">9.470.828,78</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Quattro S.L.U.</td> <td style="text-align: right;">24.868.660,68</td> </tr> <tr> <td>GO Spain River S.L.U.</td> <td style="text-align: right;">1.058.150,52</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Levante S.L.</td> <td style="text-align: right;">5.185.518,00</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Alba S.L.</td> <td style="text-align: right;">7.833.150,82</td> </tr> <tr> <td>GO Powder S.L.</td> <td style="text-align: right;">8.706.200,82</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Wolf S.L.</td> <td style="text-align: right;">3.865.461,25</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Love S.L.</td> <td style="text-align: right;">1.570.013,04</td> </tr> <tr> <td>Bgo Inversiones Love suelo S.L.</td> <td style="text-align: right;">1.714,57</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">62.559.698,48</td> </tr> </table>	GreenOak Propco Garden S.L.U.	9.470.828,78	Inversiones GO Spain Quattro S.L.U.	24.868.660,68	GO Spain River S.L.U.	1.058.150,52	Inversiones GO Spain Levante S.L.	5.185.518,00	Inversiones GO Spain Alba S.L.	7.833.150,82	GO Powder S.L.	8.706.200,82	Inversiones GO Spain Wolf S.L.	3.865.461,25	Inversiones GO Love S.L.	1.570.013,04	Bgo Inversiones Love suelo S.L.	1.714,57	TOTAL	62.559.698,48
GreenOak Propco Garden S.L.U.	9.470.828,78																				
Inversiones GO Spain Quattro S.L.U.	24.868.660,68																				
GO Spain River S.L.U.	1.058.150,52																				
Inversiones GO Spain Levante S.L.	5.185.518,00																				
Inversiones GO Spain Alba S.L.	7.833.150,82																				
GO Powder S.L.	8.706.200,82																				
Inversiones GO Spain Wolf S.L.	3.865.461,25																				
Inversiones GO Love S.L.	1.570.013,04																				
Bgo Inversiones Love suelo S.L.	1.714,57																				
TOTAL	62.559.698,48																				
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p style="text-align: center;">N/A</p>																				

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

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

Evolución de los negocios

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

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

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

Gestión de pago de proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 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	40,65
Ratio de operaciones pagadas	42,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,55
	<u>Importe</u>
	<u>(euros)</u>
Total pagos realizados	625.646,40
Total pagos pendientes	53.708,09

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 97,52% es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

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

Situación de la Sociedad

- Cuenta de Resultados

La Sociedad ha registrado un resultado de explotación de 95,539 euros de pérdidas. La pérdida final obtenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 6,474 miles de euros.

- Balance

Las actividades de la Sociedad y la adquisición de participaciones en empresas cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario están financiadas principalmente por fondos propios (62 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.

Al cierre del ejercicio la sociedad tiene el 0,13% de acciones propias esto es 8.369 acciones.

Uso de instrumentos financieros.

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

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibirá una retribución de 12.000,00 euros anuales a partir de su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado 6.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

Anteriormente al 27 de junio de 2019 los servicios de Administración fueron Citco Corporate Management (Madrid) S.L., mediante un contrato de prestación de servicios por el cual se devengaron honorarios totales por importe de 120.431,33 euros al 31 de diciembre de 2019 (79.787,88 euros al 31 de diciembre de 2018).

La Sociedad no tiene personal.

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

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	2	1
Total	2	1

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

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

Acontecimientos posteriores al cierre.

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 15 de enero de 2020 la sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Go Spain River S.L.U por importe de 60.000 euros.

Así mismo, con fecha 15 de enero de 2020 la sociedad realizó una aportación dineraria en su participada Inversiones Go Spain Wolf S.L.U por importe de 450.000 euros.

Con fecha 23 de enero de 2020, la Sociedad procedió a transmitir el 100% de las participaciones sociales de las sociedades Inversiones Go Spain Quattro, S.L.U, Inversiones Go Spain Wolf, S.L.U, Inversiones Go Spain Levante, S.L.U y Go Spain River S.L.U. por un importe total de 78.363.418 euros.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad acordó a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2020 por importe de 41.199.750,81 euros, así mismo acordó la ejecución de la distribución de prima de emisión por un importe de 31.333.854 euros.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings Socimi II, 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 y el informe de gestión en su reunión del día 30 de marzo de 2020.



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



Lori A Biancamano
Consejera



Francesco Ostuni
Consejero

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

1. INTRODUCCIÓN

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

- a) el 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.

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. es una sociedad que se constituyó en fecha 23 de junio de 2016 y tiene como actual socio mayoritario a la sociedad luxemburguesa GreenOak Europe II Investments S.à.r.l., que es parte del grupo BentallGreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, las siguientes filiales (las "**Filiales**" y, conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"):

- a) GreenOak PropCo Garden S.L. ("**Propco Garden**")
- b) Inversiones Go Spain Alba, S.L. ("**GO Alba**")
- c) Go Powder, S.L. ("**GO Powder**")
- d) Inversiones Go Love, S.L. ("**GO Love**")
- e) BGO Inversiones Love Suelo, S.L. ("**BGO Inversiones Love Suelo**")

Las Filiales son titulares de los activos inmobiliarios que se indican en la siguiente tabla:

#	Activo	Sociedad titular	Tipología	Localización	Superficie (m2)
	Vallsolana				
1	Business Park	Propco Garden	Oficinas	Barcelona	19.844
2	Albarracin 34	GO Alba	Oficinas	Madrid	9.804
3	Suelo Amorebieta	Go Love	Suelo logístico	Vizcaya	19.442
	Claudio Coello				
4	123	Go Powder	Oficinas	Madrid	4.013
		BGO Inversiones			
5	Suelo Amorebieta	Love Suelo	Suelo logístico	Vizcaya	5.618

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 D.^a Isabel Gómez Díez.

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

A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión. Asimismo, la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

2.2 Los contratos de "*property management*"

Como la Sociedad y las Filiales carecen de empleados, éstas han firmado un contrato de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A., a excepción de Propco Garden, que lo ha suscrito con Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España (los "*Property Manager*").

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

Tanto CBRE Real Estate, S.A. como Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España son prestigiosos gestores inmobiliarios en España, con medios adecuados y estructuras bien definidas para prestar los servicios de gestión inmobiliaria que proporcionan actualmente al Grupo.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

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

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

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de la Sociedad en todo momento. En consecuencia, Citco mantiene los registros contables ordinarios del Grupo y es responsable de elaborar sus cuentas anuales, presupuestos y otra información financiera, que presenta para la revisión del equipo europeo de 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:

- Los *Property Manager* se encargan de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y BGO y, después, por el consejo de administración, que decide qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración da instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- Los *Property Manager* estarán en contacto permanente con el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información, ya que los *Property Manager* y el asesor registrado reciben instrucciones del consejo de administración.

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

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

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

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

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la

información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información financiera a publicar en el Mercado, que es revisada por BGO y posteriormente por el consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la función del presidente del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento jurídico de Clifford Chance, S.L.P.U. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

5. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los agentes que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos como los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, reclamaciones de responsabilidad y cobertura insuficiente de los seguros, concentración significativa de clientes y en un tipo de activo, operación de los activos por parte de terceros, riesgos asociados a la valoración de la Sociedad.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, grado de liquidez de las inversiones inmobiliarias, competencia, incumplimiento de los contratos de arrendamiento y reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: impacto potencial del Covid-19 en las operaciones y resultados financieros.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, free float limitado y evolución de la cotización.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial, pérdida del régimen fiscal especial SOCIMI y potencial revisión por parte de las autoridades fiscales.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los inmuebles propiedad del Grupo y falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre uno y quince años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y un año. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

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

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

experto externo independiente de reconocido prestigio.

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

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

- Pagos y tratamiento de gastos.

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

- Impagos y gestión de la morosidad.

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

- Fraude

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

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

- Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado, que lleva a cabo la labor de información, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de nueva normativa que pueda resultar de aplicación,

consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

- Clifford Chance, S.L.P.U., como asesor legal de la Sociedad en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., como auditor de cuentas del Grupo, que audita las cuentas individuales de las sociedades del Grupo, junto con las cuentas consolidadas.

7. CONCLUSIÓN

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

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

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

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

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

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